

MEMORIA

L'objecte d'aquesta memòria és el de redactar el text refós de la normativa urbanística de les normes subsidiàries de Castellfollit de la Roca per a la seva publicació, en compliment de la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

Les normes subsidiàries es van aprovar definitivament per la Comissió d'urbanisme de Girona el 11 de juny de 1997.

Posteriorment s'han portat a terme diverses modificacions:

1. Modificació de la fondària edificable de l'illa compresa entre els carrers Miquel Ferrerons, carretera d'Olot, carrer Garrotxa i carrer sense nom.

En aquest illa totes les edificacions estan alineades respecte a la Carretera d'Olot, però no així per la part posterior en el carrer Miquel Ferrerons, amb una desigualtat de profunditats edificables, sobrepassant els 13 metres establerts en l'actual normativa. Totes les propietats tenen façana a ambdós carrers. A partir de la segona finca del carrer sense nom, fins a la primera edificació amb façana al carrer Miquel Ferrerons, les edificacions existents, segueixen una línia inclinada, que supera en la majoria de casos l'actual profunditat edificable. En la modificació es proposa substituir les dues línies de profunditat edificable per una sola de manera que es pugui regularitzar la línia d'edificació per la part posterior de les cases amb façana per la Carretera d'Olot. Per delimitar aquesta profunditat es pren una paral·lela a la Carretera d'Olot a partir del punt més exterior d'edificació fins a la primera construcció amb façana al carrer Ferrerons, donant com a resultat una profunditat de 18,50 metres. Amb aquesta proposta es redueix la superfície edificada que es proposava en les normes. La fondària màxima edificable es concreta en tota l'illa en 18,50 metres. Les edificacions existents que sobrepassin aquesta fondària es mantenen en les condicions actuals però sense possibilitat d'augmentar l'alçada i el volum actual.

Per tal de donar un tractament unitari a la façana al carrer Miquel Ferrerons, les parets de tanca hauran de tenir les mateixes característiques totes elles. Es construirà una part massissa formada per una paret de 0,60 metres, amb un ampit de pedra de Sant Vicenç i una part transparent amb un reixat metàl·lic fins a 1,60 metres. Es col·locarà per l'interior elements vegetals (tuies, etc...), per tal de protegir de les vistes. L'acabat de la part massissa serà remolinat i pintat de color de la gamma dels terrossos. El reixat serà de color verd.

En tot l'àmbit de la modificació, es condicionarà la concessió de la llicència municipal per obres de reforma i/o ampliació a l'arranjament de les façanes.

Es modifica l'article 72 amb la introducció d'un nou apartat en el punt 4 Condicions d'edificació.

Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'urbanisme el 25/11/1998.

2. Modificació límits Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, sector cementiri.

Afecta els límits interns del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa i te per objecte la seva adequació a la delimitació de sòl no urbanitzable resultant del planejament urbanístic.

Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'urbanisme el 18/03/1998

3. Modificació solar Prada , costat del cementiri.

Aquesta modificació es el resultat de la resolució del recurs presentat per el Sr. Juan Prada Compta, en representació de la Companyia de Transport J. Prada S.L. contra els acords de la Comissió d'urbanisme de Girona d'11 de juny i 22 d'octubre de 1997, relatius a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de planejament de Castellfollit de la Roca en el sentit de :

“Classificar els terrenys propietat dels recurrent com a `sol urbà i qualificar-los de zona industrial, clau 12, espais lliures i vialitat. Delimitar, per els seu desenvolupament, una unitat d'actuació l'objectiu de la qual és la cessió de la vialitat i dels espais lliures. Modificar, com a conseqüència del que estableix l'anterior punt, el perímetre dels sector 14 de sòl apte per urbanitzar , que redueix la seva superfície. Determinar que, ,mentre no es desenvolupi l'esmenta't sector 14, els terrenys susceptibles de cessió per a espais lliures en el marc de la nova unitat d'actuació podrien ser utilitzats transitòriament, previ atorgament,si escau, de la corresponent autorització provisional, com a aparcament a l'aire lliure vinculat a la zona industrial.

Es modifica l'article 76. en l'apartat 2.

Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'urbanisme el 03/08/1998.

4. Modificació que afecta a la unitat d'actuació UA3. Te per objecte:

- a) Dividir el Pla Especial de Protecció en dos plans especials, mantenint les mateixes directrius d'ordenació i urbanístiques, facilitant el desenvolupament urbanístic d'una part del seu àmbit inicial.
- b) Redactar un Pla Especial que es desenvolupi conjuntament amb la Unitat d'Actuació número 3 un àmbit annex que complementi aquesta unitat i ordeni la façana a la plaça Nova.

No es modifica cap article de la normativa.

Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'urbanisme el 10/02/1999.

5. Sector Fabrica J.Sala i Riera.

Es modifica la qualificació urbanística del recinte de la fàbrica "J.Sala i Riera", Can Sala, per destinar-la a zona de remodelació urbana amb volumetria específica. Es proposa una reserva de sol per a dotació pública i la reducció de l'alçada de l'edifici de l'assegador passant a planta baixa i dues plantes pis. La reserva de sòls per a zones lliures es configura com a una plaça en la zona que confronta amb el carrer Major i en forma de jardí públic en l'espai interior confrontant amb els horts. Aquesta actuació s'inclou dins dels Polígons de Desenvolupament en sòl urbà que la normativa defineix en la Sec.3 articles 78,79,80,81 i 82.

S'incorpora l'article 82.A UA.4. Sector Fàbrica J.Sala i Riera.

Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'Urbanisme el 28/9/1999

6. Modificació que afecta Illa Ajuntament i SAU 14 .

La modificació de l'ordenació de la illa de l'Ajuntament i el sector SAU 14 es el resultat de la resolució del recurs ordinari interposat pel senyor Joan Gussinyer Forn contra els acords de la Comissió d'Urbanisme de Girona d'11 de juny i 22 d'octubre de 1997 relatiu a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries.

- a) Modificació de l'ordenació de la illa on s'ubica l'Ajuntament i se situa la finca del recurrent. Aquesta illa es qualifica de Sistema d'Equipaments i Dotacions (clau 3d) administratiu.
- b) El sector de sòl apte per urbanitzar SAU 14 podrà ser objecte de desenvolupament per subsectors. Es modifica l'article 87.

La resolució d'aquest recurs de data 19 de novembre de 1998 i es va publicar en el DOG el 22 de desembre de 1998.

7. Modificació referent als immobles situats al carrer Fortí i la Plaça Nova.

Es proposa la delimitació d'un nou àmbit de gestió, la UA4. Això comporta afegir l'article 81 bis UA4 Barri Vell.

L'objectiu es delimitar un àmbit de gestió UA4, en el Barri Vell, concretament en l'illa d'edificació entre el carrer Nou, el carrer Fortí i la Plaça Nova, pel qual es garanteixi la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris de les finques delimitades.

Es tracta de donar continuïtat a l'illa definida en la part sud per la perllongació del carrer Nou, (englobada en la UA3), i en la part nord pel carrer Fortí a la plaça Nova.

Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'Urbanisme el 30 de gener de 2002.

8. Modificació sòl industrial nau PRADA. Correcció d'errades a la zona del carrer Nou.

a) Inclou l'àmbit del sòl urbanitzable industrial, per adequar els límits, als aprovats per el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa i modificar la vialitat del sòl urbà industrial dins l'àmbit de la unitat d'actuació de la finca propietat de Transports J.Prada, S.L.

b) Correcció d'errades en la zona del carrer Nou qualificada com a sòl urbà Conservació de l'Estructura Urbana (Clau 6) en que el plànol d'alineacions i rasants consta de PB+1PP quant a tot el carrer i a la resta de la illa, les edificacions son de PB+2PP.

No es modifica cap article. Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'Urbanisme el 30 de gener de 2002.

9. Modificació sector Camí de Ronda i carrer nou

Es planteja l'edificació a les finques amb façana al camí de Ronda en l'espai destinat a verd privat. Es permet l'edificació en planta baixa que seguirà les determinacions establertes en aquestes normes en quant a ocupació, volum, característiques constructives, acabats i usos.

Correcció d'errades en la zona del carrer Nou qualificada com a sòl urbà Conservació de l'Estructura Urbana (Clau 6) en que en el plànol d'alineacions i rasants consta PB+1PP quant en tot el carrer i a la resta de la illa, les edificacions son de PB+2PP.

Es modifica l'article 77. Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'Urbanisme el 2/10/2002.

10. Modificació del Pla Especial 2 en l'àmbit de la UA3.

Aquesta modificació te coma objectiu ajustar i precisar les alineacions de les parcel·les del pla especial 2 , així com dels seus paràmetres edificatòries que d'aquest ajust s'enderiven. Aquest ajust no afecta, en cap cas, a la proposta d'ordenació del PE2, però sí lleugerament, a les dades generals i concretes de superfícies i sostres, tant les de l'àmbit de la UA3 com les del PE2, per raó de les precisions de detall que deriven de l'amidament dels solars resultants, un cop han finalitzat les obres d'urbanització.

S'inclouen nous aspectes en l'apartat de "les condicions d'edificació" no contemplats en el PE2, com ara la possibilitat d'ocupació en planta baixa del pati d'illa privat o del nombre de plantes, amb l'objectiu de clarificar algunes imprecisions del PE2 .

Es modifica l'article 81.4. Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'urbanisme el 14/05/2003.

11.Modificació Sector Carretera de Girona,32.

Es proposa modificar la fondària edificable de la finca núm., 32 de la Carretera de Girona, En les plantes pis queda fixada amb 16 metres. La fondària de la planta baixa respecte al pati (planta soterrani respecte a la carretera) sigui de 20 metres , cedint a l'ajuntament la resta de terreny fins la cinglera per poder continuar i ampliar amb una plaça el camí de Ronda. Les determinacions d'aquesta modificació només afecten la finca núm,32.

Es modifica l'article 70.4.2. Aquesta modificació es va aprovar per la Comissió d'urbanisme el 14/05/2003.

M^a Teresa Ercilla Sans
Arquitecta

Castellfollit de la Roca, juliol / 05

NORMATIVA URBANÍSTICA

APROVACIO DEFINITIVA 11 DE JUNY 1997

INDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 5

CAP. I- DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES. 5

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries.....	5
Art. 2 - Marc legal.....	5
Art. 3 - Contingut i interpretació.....	5
Art. 4 - Vigència.....	6
Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries.....	6

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES. 6

Art. 6 - Iniciativa i Competències.....	6
Art. 7 - Planejament derivat.....	6
Art. 8 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbà.....	7
Art. 9 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en el sòl apte per a urbanitzar.....	7
Art. 10 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en sòl no urbanitzable.....	7
Art. 12 - Desplegament del Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals.....	8

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. 8

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació.....	8
Art. 14 - Polígons i Unitats d'actuació.....	8
Art. 15 - Sistema d'actuació en sol urbà.....	9
Art. 16 - Sistema d'actuació en sòl apte per a urbanitzar.....	9
Art. 17 - Execució i gestió de sistemes.....	9

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US. 10

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ 10

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL 10

Art. 18 - Planta baixa.....	10
Art. 19 - Plantes soterrànies.....	10
Art. 20 - Planta pis.....	10
Art. 21 - Planta golfes.....	10
Art. 22 - Planta coberta.....	10
Art. 23 - Finestres sobre la coberta.....	10
Art. 24 - Entresolat.....	11
Art. 25 - Ventilació i il·luminació.....	11
Art. 26 - Celoberts.....	11
Art. 27 - Patis de ventilació.....	12

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL 12

Art. 28 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.....	12
Art. 29 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.....	12
Art. 30- Regles sobre determinació d'alçades.....	12
Art. 31 - Regles sobre mitgeres.....	13
Art. 32 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.....	13
Art. 33 - Pati d'illa.....	13
Art. 34 - Cossos sortints.....	13
Art. 35 - Elements sortints.....	14

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA. 14

Art. 36 - Ocupació màxima de parcel·la.....	14
Art. 37 - Sòl lliure d'edificació.....	14
Art. 38 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.....	14
Art. 39 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.....	14
Art. 40 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.....	14
Art. 41 - Separacions mínimes i tanques.....	14
Art. 42 - Adaptació topogràfica del terreny.....	14

CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.	15
Art. 43 - Regulació d'usos segons l'activitat.....	15
Art. 44 - Regulació de les activitats	16
Art. 45 - Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona	16
Art. 46. Classificació de situacions relatives a l'activitat	17
Art. 47 - Límits màxims a cada categoria.	17

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL **18**

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.	18
Art. 48 - Classificació i Qualificació del sòl.....	18
Art. 49 - Els sistemes.....	18
Art. 50 - Les zones	18

CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES. **18**

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS	18
Art. 51 - Definició dels sistemes generals.....	18
Art. 52 - Execució dels sistemes.....	18
Art. 53 - Titularitat i afectació del sòl.....	19

SEC.2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS (clau 1)	19
Art. 54 - Disposicions generals.....	19
Art. 55 - Tipus de vies.....	19
Art. 56 - Protecció de sistemes.....	20

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES (clau 2)	21
Art. 59 - Disposicions generals.....	21
Art. 60 - Sistema de parcs i jardins urbans.....	21

SEC.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (clau 3)	21
Art. 61 - Disposicions generals.....	21
Art. 62 - Sistema d'equipaments comunitaris.....	21

SEC.5. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4)	21
Art. 63 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics.....	21

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU) **23**

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS	23
Art. 64 - Definició.....	23
Art. 65 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.....	23
Art. 66 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.....	23

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ	23
Art. 67 - Definició de zones.....	23
Art.69 Zona de barri vell (clau 5).....	24

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ..... **26**

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ..... **26**

Art. 71 - Zona d'eixample (clau 7).....	28
---	----

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ..... **28**

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ..... **28**

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ..... **29**

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ..... **30**

Art. 75- Zona d'ordenació segons volumetria específica (clau 11).....	32
---	----

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada.....

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ..... **35**

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ **35**

Art. 78 - Aspectes generals	35
-----------------------------------	----

Art. 79 - UA.1. CARRETERA	35
---------------------------------	----

Art. 80 - UA.2. HICASA	36
------------------------------	----

Art. 81 - UA.3. BARRI VELL	36
----------------------------------	----

Art.81 bis- UA4 BARRI VELL	37
----------------------------------	----

Art. 82 - PE.1. BARRI VELL	38
----------------------------------	----

Art. 82-Bis- UA.4. SECTOR FABRICA J.SALA RIERA	39
--	----

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER A URBANITZAR (SAU) **39**

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS. **39**

Sec. 2. Zones d'ordenació del sòl apte per a urbanitzar **41**

Art. 87 - Definició de zones	41
------------------------------------	----

Art. 88 - Zones de desenvolupament residencial.....	41
---	----

Intensitat 1.....	41
Intensitat 2.....	41
Art. 89- Zona de desenvolupament industrial.....	41
Intensitat 1.....	41
SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL APTE	
PER A URBANITZAR	41
Art. 90 - SECTOR RESIDENCIAL (Clau 14).....	41
Art. 90-Bis Zona de desenvolupament industrial. Transports Prada.....	43
CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)	43
SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.	43
Art. 93 - Usos permesos i usos prohibits.....	44
Art. 95 - Divisions i segregacions de finques.....	44
Art. 96 - Nucli de població.....	44
Art. 97- Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU.....	44
SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.	45
Art. 98 - Disposicions generals.....	45
Art. 99- Construccions destinades a explotacions agrícoles.....	45
Art. 100 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.....	46
SEC.3. LIMITACIONS PER A PROTEGIR LA INTEGRITAT DEL PAISATGE	46
Art. 101- Camins rurals.....	46
Art. 102 - Tanques.....	46
Art. 103 - Conreus.....	46
SEC.4 ZONIFICACIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE.	47
Art. 108 - Definició de zones.....	47
Art. 109. Espais d'interès geo-botànic (clau 16).....	47
1. DEFINICIÓ.....	47
Art. 110 Espais de valor paisatgístic (clau 17).....	48
1. DEFINICIÓ.....	48
Art. 111. Espais de protecció fluvial (clau 18).....	48
Art. 112. Espai agrícola (clau 19).....	49
2. CONDICIONS D'ÚS.....	49
Art. 113. Pedrera basàltica (clau 20).....	50
2. CONDICIONS D'ÚS.....	50
TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.	51
Art. 114 - Definició.....	51
Art. 115 - Pre-catàleg.....	51
Art. 116 - Contingut del Pla especial.....	51
Art. 117 - Condicions del Pla especial.....	51
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	53
Primera.- Volums fora d'ordenació.....	53
Segona.- Volums disconformes.....	53
Tercera.- Usos disconformes.....	53
Quarta.- Parcel·les fora d'ordenació.....	53
Cinquena - Pla especial de protecció de patrimoni.....	53
ANNEX : DEFINICIONS	54
DEFINICIONS:	54
PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS:	54
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ:	54
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ:	54
Criteris de classificació:	56
Classificació d'usos segons la permisivitat.	56
Classificació d'usos segons el domini.	56
Classificació d'usos segons l'activitat	56

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I- DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte de les Normes Subsidiàries.

Les presents Normes Subsidiàries d'Ordenació (NNSS) constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Castellfollit de la Roca, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 - Marc legal.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan redactades d'acord amb:

- el Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- els Reglaments de Planejament, gestió i disciplina urbanística aprovats, respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978.
- el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística, i el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. Les NNSS són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)
- Reglament de planejament. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (BOE núm. 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de gestió. Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (BOE núm. 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)
- Reglament de disciplina urbanística. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (BOE núm. 223 de 18.9.78) (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (DOGC núm. 261 de 22.9.82) (RPL)
- Pla Especial del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa (DOGC núm. 1888 de 25.4.94) (PEZVG)

Art. 3 - Contingut i interpretació.

1. Aquestes Normes Subsidiàries estan integrades pels següents documents:

- . Memòria i estudis complementaris
- . Plànols d'informació
- Xarxa bàsica del serveis tècnics (escala 1/5000)
- Ordenació general (escala 1/2000)
 - . Plànols d'ordenació urbanística.
- Estructura general i orgànica del territori (escala 1/2000)
- Classificació del sòl (escala 1/2000)
- Tractament del sòl no urbanitzable (escala 1/2000)
- Sòl urbà: usos detallats (escala 1/1000)
- Sòl urbà: alineacions i rasants (escala 1/1000)
 - . Normes urbanístiques.

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Castellfollit de la Roca i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 - Vigència.

Aquestes NNSS entraran en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindran la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5 - Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries

1. L'alteració del contingut de les NNSS es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que les constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquestes Normes Subsidiàries les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

Art. 6 - Iniciativa i Competències.

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Castellfollit de la Roca. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquestes NNSS.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7 - Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Normes Subsidiàries, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall i Projectes d'urbanització. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos al Programa d'actuació d'aquest Pla.

2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR. i als articles 43-64 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.

3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR. i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR. i 76-86 del RP.. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.

4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR. i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 i 65 del TR.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en el sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directe o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG. mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a d'aquests àmbits les Normes Subsidiàries determinen la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.

2. En les Unitats d'Actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els art. 124 i 179 del RG.

En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització.

3. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

Art. 9 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en el sòl apte per a urbanitzar

1. En sòl apte per a urbanitzar les NNSS es despleguen necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquestes NNSS en els plànols d'ordenació.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 63 TR.

Art. 10 - Desplegament de les Normes Subsidiàries en sòl no urbanitzable

Les determinacions de les NNSS que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 11.- Condicions específiques dels Plans i Projectes de promoció privada.

1. A més a més dels documents fixats de manera general per la legislació urbanística, els plans i projectes que tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa particular hauran d'incloure un annex a la Memòria del Pla, comprensiu dels següents extrems:

- a) Justificació de la necessitat o conveniència de la urbanització.
- b) Llista de propietaris afectats, amb llur nom, cognoms i adreces.
- c) Determinació del promotor si aquest fos persona deslligada de la titularitat dominical dels terrenys compresos en l'àmbit del Pla Parcial, amb el seu nom, cognoms i adreça.
- d) Mode d'execució de les obres d'urbanització i previsions sobre la seva conservació futura.
- e) Assenyalament del sistema de compensació i justificació de la potencial suficiència, tècnica i financera, del promotor en relació amb l'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització i de la implantació de serveis.
- f) Compromisos que s'haguessin d'establir entre el promotor i l'Ajuntament, per una banda, i entre el primer i els futurs propietaris pel que fa a:

1r. Terminis d'execució de les obres d'urbanització i, si s'escau, d'implantació dels serveis.

2n. Construcció, si s'escau, d'edificis destinats a dotacions comunitàries de la urbanització, no incloses entre les obligacions generals imposades per la Llei.

3r. Termini de conservació, si s'escau, de les obres d'Urbanització, explicitant l'obligació de constituir la corresponent Entitat Urbanística, si anés a càrrec dels futurs propietaris.

4t. Formes de constitució de la garantia, l'import de la quals serà equivalent al 12% del pressupost del Projecte d'Urbanització.

5è. Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni mitjançant un document públic, translatiu del domini, en l'àmbit del Pla Parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

6è. Compromís que una vegada obtinguda la llicència de parcel·lació, tant en els documents públics com en els privats, translatius del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la junta de compensació, o conservació, quan s'escaigui, i l'adhesió de l'adquiridor als seus estatuts.

7è. Compromís de constituir la Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol propietari i aquesta situació es mantingui mentre durin les obres d'urbanització i aquest únic propietari sigui el promotor.

8è. Compromís de no alienar parcel·les i de no iniciar cap obra d'urbanització sense que s'hagi acomplert el que disposa el paràgraf anterior, si s'escau.

9è. Compromís de no iniciar cap obra d'urbanització en el sector objecte d'actuació sense haver-se constituït la garantia.

2.. El no acompliment per part del promotor privat de les obligacions concretes en el pla o projecte i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes, facultarà l'Ajuntament, segons l'entitat i la transcendència d'aquest no acompliment, per a adoptar alguna o algunes de les mesures següents:

a) imposició de sancions pecuniàries

b) realització de les garanties

c) suspensió dels efectes del pla, i

d) subrogació de l'administració de l'execució, amb indemnització de la quantitat estricta del valor del sòl, segons la qualificació immediata a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.

3. L'administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins de l'àmbit del Pla Parcial no acomplert.

Art. 12 - Desplegament del Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals.

Les previsions de les NNSS respecte als sistemes generals, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable, es desenvoluparan mitjançant l'expropiació dels terrenys afectats i la seva execució directa, o bé, mitjançant el desplegament del pla parcial corresponent, en sòl apte per a urbanitzar o amb el desplegament d'un pla especial d'infraestructures.

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació.

1. En el desenvolupament de les Normes Subsidiàries, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

3. Per a l'execució d'aquestes NNSS es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art.169.2 del TR.

Art. 14 - Polígons i Unitats d'actuació.

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquestes NNSS i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. Quan no sigui possible o aconsellable la delimitació d'unitats o polígons d'actuació o l'execució dels sistemes dins d'elles i en les actuacions aïllades en el Sòl Urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació per a l'obtenció dels sistemes. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

Art. 15 - Sistema d'actuació en sol urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons o unitats d'actuació. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes Normes Subsidiàries o en un pla especial.

Art. 16 - Sistema d'actuació en sòl apte per a urbanitzar.

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del sòl apte per a urbanitzar la definirà el pla parcial corresponent.
2. Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de compensació d'acord amb l'art. 169.3 del TR. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

Art. 17 - Execució i gestió de sistemes.

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se segons sigui procedent, entre els propietaris beneficiats per l'actuació d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent i mitjançant contribucions especials.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'US.

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 18 - Planta baixa.

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

Art. 19 - Plantes soterrànies.

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en contrari en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

Art. 20 - Planta pis.

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres.

Art. 21 - Planta golfes.

Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada màxima quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Art. 22 - Planta coberta.

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

3. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30⁰ aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escales, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Art. 23 - Finestres sobre la coberta.

Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Art. 24 - Entresolat.

L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres.

L'entresolat únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

Art. 25 - Ventilació i il·luminació.

1. Als edificis d'habitatges, els dormitoris, cuines i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris, sales i cuines, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 26 - Celoberts.

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	9
2	9
3	12

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscripcible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celoberts serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

- 5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
- 5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
- 5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Art. 27 - Patís de ventilació.

1. Els patís de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patís de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7

3. Regiran quant als patís de ventilació les regles següents:

- 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
- 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patís de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
5. Els patís de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.
6. En els edificis fins a dues plantes pis (PB+2PP) s'admetrà la ventilació cenital de l'escala. L'obertura mínima per aquesta ventilació serà d'un metre quadrat (1m²).

SEC. 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 28 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 29 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranxa la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

Art. 30- Regles sobre determinació d'alçades.

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

4. Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.

Art. 31 - Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de façana.

Art. 32 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.

2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

4. Quan una parcel·la -situada dins la profunditat edificable- no doni front a vial, no serà edificable.

Art. 33 - Pati d'illa.

1. S'entén per pati d'illa l'espai que resulta de l'aplicació de les profunditats edificables de les parcel·les que hi afronten. La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable en el pati d'illa només en els casos que així es reguli expressament.

2. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

3. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçària reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 34 - Cossos sortints.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,20 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

* el 10% de l'amplària del vial

* l'amplària de la vorera menys 50 cm

* una longitud de vol de 1,20 metres

6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.

7. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a 1,00 metres de la paret mitgera.

Art. 35 - Elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 60 cm.

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 36 - Ocupació màxima de parcel·la.

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% amb ordenació en edificació aïllada, l'ocupació permesa es disminuirà segons el que s'indica a continuació:

- del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
- del 50 al 100% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
- si és més del 100% de pendent es prohibeix l'edificació.

Art. 37 - Sòl lliure d'edificació.

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

Art. 38 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 39 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Art. 40 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa.

En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

Art. 41 - Separacions mínimes i tanques.

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.

Art. 42 - Adaptació topogràfica del terreny.

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes.

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.

Art. 43 - Regulació d'usos segons l'activitat.

1. Regulació de l'ús habitatge. A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la o situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin, i s'han de vincular registralment com indivisibles.

2. Regulació de l'ús hoteler. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

2.1. El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

a) Per a hotels i -hotels-apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.

b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.

c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.

d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hotelers.

3. Regulació de l'ús comercial. S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

I. comerç a la menuda. Local comercial fins a 250 m² de superfície de venda.

II. comerç amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.500 m² i una superfície edificada inferior a 2.000 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.

III. Grans superfícies comercials. Majors de 1.500 m² de venda o d'una superfície edificada total superior a 2.000 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a una plaça d'aparcament per a cada 10 m² de superfície de venda.

4. Regulació de l'ús oficines i serveis privats. Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.

5. Regulació de l'ús de magatzem. Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

6. Regulació de l'ús d'indústria. L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades.

7. Regulació de l'ús pecuari. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà i urbanitzable.

8. Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81. Caldrà complir, en tot cas, les determinacions del PEZVG pel que fa a la regulació específica de les activitats extractives (art. 98 i 99)

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics i els cursos d'aigua.

9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90. Caldrà complir, en tot cas, les determinacions del PEZVG pel que fa a la regulació específica de l'ús d'acampada (art. 22).

10. Regulació de l'ús de garatge-aparcament. Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 m i un pendent màxim del 4%. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

Art. 44 - Regulació de les activitats

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

2. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

4. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.

5. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.

6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.

7. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14m d'edificis d'usos religiosos, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

Art. 45 - Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona

1. Les activitats de categoria superior a la segona, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:

- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
- b. L'accés de mercaderies serà independent del del personal fins a la línia de façana.
- c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies
- d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

Art. 46. Classificació de situacions relatives a l'activitat

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1ª:
 - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
 - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge
2. Situació 2ª:
 - a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
 - b. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
3. Situació 3ª: En zones industrials properes al nucli urbà
 - a. En edificis independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b. En edificis independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
4. Situació 4ª: En zones industrials separades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats situats en zones industrials.
 - b. En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en z.industrials, dedicats a una única activitat
5. Situació 5ª: En zones industrials allunyades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Art. 47 - Límits màxims a cada categoria.

Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la taula següent

Taula.: Relació categoria-situació

Categoria	Situacions									Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4B	5	
Primera		100	100	125						densitat de potència Potència T. màxima
	10	40	40	50						
Segona	no	no	100	125	ilim	ilim				densitat de potència Potència T. màxima
	no	no	40	50	375	375	ilim	ilim	ilim	
Tercera	no	no	no	no	ilim	ilim	ilim	ilim	ilim	
Quarta	no	no	no	no	no	no	no.	ilim	ilim	
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no.	ilim	

- a) Densitat de potència contractada(en w/m²).
- b) Total Potència màxima contractada (kw).

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 48 - Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 23 del TR, i a l'article 19 del RP, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, apte per a urbanitzar i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol 3 del TR i dels articles 19 al 24 del RP.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisen els articles 29, 30, 34 i 36 del RP.

Art. 49 - Els sistemes.

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

Art. 50 - Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAP.II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 51 - Definició dels sistemes generals.

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23.1.b. del TR i l'article 19.b. del RP.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Normes Subsidiàries no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat per les Normes Subsidiàries a un equipament concret.
4. Pel que fa a l'espai d'aparcament previst al carrer Pau Casals, s'admetrà la titularitat i gestió privada de l'estacionament en el subsòl formant, però, un estacionament de caràcter públic al nivell superior; en tot cas, caldrà prèviament concretar l'ordenació específica d'aquest espai mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la compatibilitat de la titularitat pública i privada.

Art. 52 - Execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120 al 126 del TR.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.

Els terrenys destinats a l'aparcament del carrer Pau Casals podran compatibilitzar el caràcter públic i privat, segons els diferents nivells, tal com es fixa a l'article 51.

3. En el sòl apte per a urbanitzar, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria quan se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.

4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

Art. 53 - Titularitat i afectació del sòl.

1. Els sòls que el Pla afecta com a sistemes generals, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

2. La titularitat i afectació pública no exclouen la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes generals en que aquesta forma de gestió d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius d'aquestes NNSS.

3. A l'espai d'aparcament previst al carrer Pau Casals, s'admet la titularitat i gestió privada de l'estacionament en el subsòl reservant-se el caràcter públic pel nivell superior.

SEC.2. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS (clau 1)

Art. 54 - Disposicions generals.

1. Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, del sistema general de comunicació (sistema viari) i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial, així com dels espais reservats per a aparcaments..

Art. 55 - Tipus de vies.

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

a) Carreteres, subjectes a la seva legislació específica.

b) Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

c) Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

d) Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat, amb independència del seu caràcter públic o privat

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

8. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura del territori els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. també es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

9. 4. S'admet la titularitat i gestió privada de l'estacionament en el subsòl, pel que fa a l'espai d'aparcament previst al carrer Pau Casals, formant-se, però, un estacionament de caràcter públic al nivell superior; en tot cas, caldrà prèviament concretar l'ordenació específica d'aquest espai mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la compatibilitat de la titularitat pública i privada.

Art. 56 - Protecció de sistemes.

1. Tenen la consideració de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.
2. Els espais de protecció de sistemes pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

Art. 57 - Intervenció en l'edificació.

1. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats situades en zona adjacent a les vies que conformen el sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'administració municipal requerirà dels organismes, competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. No podran aixecar-se construccions en llocs propers a les carreteres sinó d'acord amb el que, a més del que es preveu en aquestes NNSS, estableixi la legislació aplicable.
4. D'acord amb l'establert per la Llei 7/1993, de 30 de setembre, es defineixen les limitacions següents a les finques pròximes a les vies de comunicació:
 - a) La zona d'afectació de les carreteres N-260 i GE-522, que formen part de la xarxa bàsica de Catalunya, serà de cinquanta metres. La zona d'afectació per a la resta de carreteres de la xarxa viària local principal serà de vint metres.
 - b) La línia d'edificació respecte les carreteres de la xarxa bàsica serà de vint-i-cinc metres. S'exceptuen d'aquesta norma general els sectors de sòl urbà per als quals s'estableixin diferents zones de reserva. La línia d'edificació respecte la variant de la carretera N-260 serà de cent metres.
 - c) En els camins de la xarxa viària local, sens perjudici de les limitacions de l'apartat a) del present punt, la separació mínima de les construccions serà de 10 m.
5. Les tanques que es pretenguin construir sobre terrenys amb la classificació del sòl no urbanitzable, no podran estar situades dins la zona de servitud de les carreteres, definida per la distància de 8 m. des de l'aresta de l'explanació.

Art. 58. Disciplina de la publicitat.

1. La col·locació de cartells o altres medis de propaganda visibles des de la via pública requerirà llicència municipal, sens perjudici d'altres intervencions administratives.
2. Es prohibeix la realització de publicitat, excepte en els trams urbans, en una franja de cent metres mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, i es prohibeix, en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera.
3. Els efectes del que s'estableix en el punt anterior, no es considera publicitat els rètols informatius, ni els rètols o les instal·lacions similars indicatius d'establiments mercantils o industrials, sempre que es situïn en el mateix edifici o en la seva immediata proximitat i no incloguin cap tipus d'informació addicional.
4. Són rètols informatius:
 - a) Els senyals de servei
 - b) Els que assenyalen indrets, centres o activitats d'interès turístic o culturals.
 - c) Els que siguin exigits per la normativa internacional.

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES (clau 2)

Art. 59 - Disposicions generals.

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries son el sistema de Parcs i jardins urbans.

Art. 60 - Sistema de parcs i jardins urbans.

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.
2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.
4. La distinció entre jardins urbans i places i parcs urbans que s'efectua en aquestes NNSS només respon a les dimensions dels respectius espais i als criteris de la seva ordenació; per tant, no afecta a la seva consideració com a sistemes.

SEC.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (clau 3)

Art. 61 - Disposicions generals.

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Art. 62 - Sistema d'equipaments comunitaris.

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - 3a). Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
 - 3b). Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
 - 3c). Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.. Religios: temples, centres religiosos.
Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
 - 3d) Administratiu: Administració pública, exposicions, serveis de seguretat pública...
 - 3e). Cementiris i serveis funeraris
 - 3 f) Altres
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui cogitant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

SEC.5. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4)

Art. 63 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics.

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'alguns dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl urbanitzable no programat i en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 64 - Definició.

Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen com a SU el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació.

Art. 65 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.

1. Els límits de SU, les diferents zones, els sistemes, així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans especials, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 66 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.120 del TR.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 67 - Definició de zones.

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen les següents zones:

- barri vell (clau 5)
- conservació estructura urbana (clau 6)
- eixample (clau 7)
- eixample suburbà (clau 8)
- suburbana (clau 9)
- ordenació aïllada (clau 10)
- volumetria específica (clau 11)
- industrial (clau 12)
- verd privat (clau 13)

Art. 68. Tipus d'ordenació de l'edificació.

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

- a) Edificació segons alineacions de vial: correspon a edificacions entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida per l'alçada màxima i per la profunditat edificable.
- b) Edificació aïllada: correspon a edificacions independents, establertes en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament pels següents factors: alçada màxima, intensitat d'edificació, ocupació màxima de parcel·la i distàncies mínimes a les seves partions.
- c) Edificació de volumètrica específica: qualificació determinada mitjançant una definició volumètrica fixada a les NNSS o mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta per a cada unitat d'edificació.

2. Responent als tipus d'ordenació definits al punt anterior, les NNSS estableixen les zones que es relacionen tot seguit (d'una manera indicativa, s'assenyala l'equivalència de cada zona amb la que fixava el Pla General que es substitueix)

a) Edificació segons alineacions de vial:

ZONA DE BARRI VELL (clau 5)(Zona Especial Tutelada)

ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA (clau 6) (Casc Antic, en part)

NORMATIVA URBANÍSTICA (TR)

ZONA D'EIXAMPLE (clau 7) (*Casc Antic, en part*)

ZONA D'EIXAMPLE SUBURBÀ (clau 8) (*Eixample B, AV*)

ZONA SUBURBANA (clau 9) (*Eixample B, AV*)

b) Edificació aïllada:

ZONA D'ORDENACIÓ AÏLLADA (clau 10) (*Eixample A, Eixample B, EA, Residencial C*)

c) Composició de volums:

ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA (clau 11)

d) Edificació indústries:

ZONA INDUSTRIAL (clau 12) (*Tolerància industrial*)

e) Altres:

VERD PRIVAT (clau 13)

Art.69 Zona de barri vell (clau 5)

1. DEFINICIÓ

Compren la part més antiga de la població, el perímetre de la qual s'assenyala a la documentació gràfica de les presents NNSS. Correspon a una ordenació amb edificacions contigües, arreglades al carrer i, en part, disposades al costat dels cingles basàltics, formant illes obertes amb horts o patis annexes.

2. ORDENACIÓ

1. Les NNSS es proposen protegir la qualitat del conjunt urbà del Barri Vell de Castellfollit, com imatge i símbol inconfusible del municipi. Així doncs, la conservació del seu caràcter a nivell de conjunt urbà, i en relació a la imatge de la població són els objectius principals de les NNSS per aquesta zona.

2. Les NNSS es proposen mantenir, en general, l'estructura existent, tant pel que fa a l'esquema viari com a la parcel·lació actual i les característiques tipològiques de les edificacions. Les ampliacions de les edificacions existents o, en el seu cas, les noves edificacions es subjectaran a les normes que segueixen.

3. PLA ESPECIAL

1. Les NNSS preveuen per aquesta zona la Redacció d'un Pla Especial de Protecció. De manera transitòria, però, fins a la redacció de l'esmentat Pla, serà vigent la normativa de l'apartat 4 del present article.

2. Els objectius genèrics del Pla Especial seran:

- mantenir el caràcter singular del Barri Vell
- mantenir el perfil de les edificacions situades damunt la cinglera del Fluvià i rehabilitar les façanes d'aquestes edificacions
- redefinir el perfil del poble sobre la cinglera del Turonell
- mantenir l'estructura existent i, al mateix temps, millorar les condicions d'habitabilitat dels edificis i dels diferents carrers
- desplaçar les activitats industrials que comportin problemàtiques específiques no compatibles amb el caràcter del Barri Vell (instal·lacions singulars, trànsit amb vehicles pesats, ...)
- mantenir i potenciar aquelles activitats compatibles amb el caràcter i les condicions del Barri Vell (determinats usos industrials, artesanals, serveis, ...)
- definir polítiques actives de rehabilitació dels edificis i de promoció del Barri Vell
- limitar la circulació de vehicles en el Barri Vell únicament als residents.
- creació de nous espais públics.
- definir les mesures d'actuació en relació als riscos derivats de la situació de part de les edificacions d'aquesta àrea damunt les cingleres i de l'estabilitat de les columnates basàltiques

3. Tipus d'ordenació: es mantindrà l'ordenació existent al Barri Vell, d'edificació alineada al vial formant illes obertes.

4. Edificabilitat: l'edificabilitat resultant no superarà l'existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes NNSS

5. Cessions: es respectaran les previsions contingudes a les NNSS; els estàndards de cessions que fixi el Pla Especial seran els imprescindibles, compatibles amb les seves finalitats.

6. Criteris d'ordenació: les determinacions prèvies, contingudes en els plànols nº 4 i 5 s'entendran com a orientatives per a la redacció del Pla Especial.

7. En la tramitació del Pla Especial es requerirà l'informe preceptiu de la Junta de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa, d'acord amb el que preveu l'article 12.2 del PEZVG.

4. NORMES DE CARÀCTER TRANSITORI

1. De volum

Els paràmetres existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquestes NNSS, referits a l'ocupació dels solars, la profunditat edificable i l'alçària dels edificis situats en aquesta zona es consideraran màxims. En aquest sentit no podran autoritzar-se obres que suposin cap augment dels mateixos, exceptuant aquelles de caràcter provisional que representin una millora de les condicions d'higiene o d'habitabilitat.

2. D'ús

Es permeten tot els usos compatibles amb l'estructura urbana de la zona, amb les tipologies arquitectòniques existents i amb la conservació del seu caràcter.

* S'entendran en aquest sentit l'ús d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, el residencial, d'oficines, serveis, usos públics.

* L'ús industrial només s'admetrà en les categories 1ª, en les situacions A i B, i categoria 2ª, situació A.

* S'admetran els petits tallers de caràcter artesanal o que no requereixin transport pesat ni instal·lacions especials.

* S'admetran els usos hotelers, oficines i serveis.

* L'ús comercial es limita al comerç a la menuda, en locals de superfície de venda inferior als 250m²

* No s'admetran els tallers o indústries que necessitin edificis amb elements o instal·lacions de tipus industrial com xemeneies, dipòsits, sitges, assecadors,,,, o aquells que produeixen sorolls o emanacions o els que requereixen el pas de vehicles industrials.

* Tampoc es permetran els tallers mecànics de reparació de vehicles o d'altre tipus de maquinària que obliguin al pas dels mateixos per aquesta zona o al seu estacionament en carrers o places.

* De manera preferent es fomentaran, dins d'aquesta zona, els tallers i activitats de tipus artesanal així com les culturals, turístiques i de promoció.

3. Normes constructives generals per a les obres de reforma i rehabilitació.

a) Cobertes:

El tipus de coberta serà l'usual a la zona i als edificis existents, amb teula aràbiga de color vermell. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment, plàstic i altres materials que no harmonitzin amb el conjunt.

Tots els elements que sobresurtin de la coberta es tractaran arquitectònicament, prohibint-se els dipòsits al descobert i els rètols publicitaris.

b) Obertures:

Es mantindran les proporcions, formes i tipologies de les obertures tradicional de les edificacions de la zona.

Els tancament seran de fusta. No s'utilitzaran persianes enrotllables ni tancaments metàl·lics.

Queda especialment prohibida la transformació de les obertures de la planta baixa de manera que desvirtuïn la imatge dels edificis a nivell de carrer.

c) Materials.

Els paraments de les edificacions podran ser de pedra vista o amb acabat arrebossat i pintat.

No s'admetran altres tipus de materials i acabats com l'obra ceràmica vista, bloc, aplacats de pedra, revestiments de plàstic, metàl·lics,..

d) Motius decoratius:

Com a norma general es recomana seguir la construcció simple dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estranys a l'estructura dels mateixos.

e) Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que fos provisionalment, es tractaran igual que les façanes, pel que fa als materials. De manera especial queda prohibida la formació d'envans de protecció de planxa ondulada o injectats...

f) Colors:

Els paraments de les façanes es tractaran amb colors neutres o derivats dels òxids naturals, dins la gamma dels dominants de la zona.

Els elements de fusteria seran de colors foscos, preferentment pintats.

g) Elements volats.

Les barbacanes i els balcons respondran a les tipologies dominants a la zona o en cada tram de carrer, sigui amb cairats de fusta o amb peces ceràmiques.

h) Establiments comercials, rètols i anuncis.

La decoració publicitària dels establiments comercials (aparadors, vitrines, rètols,...) s'efectuarà en el límit de l'espai interior de les obertures de la planta baixa, deixant la façana lliure i sense superposició d'altres materials aliens a la mateixa, així com també deixant lliure els brancals, dintells i arcs. Sobre aquests podran col·locar-se només petits rètols i, en cap cas, de plàstic o neon. Es prohibeix la col·locació d'altres anuncis o cartells publicitaris fora de les zones destinades a aquesta finalitat,

i) Construccions i instal·lacions de tipus industrial i d'ús públic

a) Queden prohibits els elements tals com els dipòsits elevats d'aigua potable, casetes transformadores no integrades en les edificacions existents, sitges, coberts provisionals, dipòsits de combustibles,....

b) Les esteses de les línies elèctriques, d'alta i baixa tensió, així com les de telefonia i d'enllumenat públic hauran de ser soterrades, com a mínim en els encreuaments de carrers. En els demés casos s'admetran adossades als paraments de façana, pintant-se a l'igual que les façanes.

4. Norma addicional:

En relació als riscos derivats de la situació de part de les edificacions d'aquesta àrea damunt les cingleres i de l'estabilitat de les columnates basàltiques, les actuacions que es proposin de reforma i rehabilitació incorporaran un estudi específic que fixi, en el seu cas, les mesures a adoptar per tal de garantir les condicions de seguretat i habitabilitat; en cas contrari no es podrien atorgar les corresponents autoritzacions

5. Norma de tramitació:

Les obres de rehabilitació que afectin l'aspecte exterior de les edificacions situades damunt la cinglera basàltica hauran de ser objecte d'un informe preceptiu de la Junta de Protecció de la Zona Volcànica de la Garrotxa, abans de l'atorgament de la corresponent llicència d'obres.

Art 70. Zona de conservació de l'estructura urbana (clau 6)

1. DEFINICIÓ

1. En aquesta qualificació s'inclou el sector urbà situat a l'est de la carretera de Girona, entre aquesta via i fins a la cinglera sobre el Fluvià, així com els edificis arrencats al Carrer Nou.

2. Es tracta dels creixements situats sobre els camins que partien del nucli inicial; en primer lloc al voltant del Carrer Nou i, posteriorment, al llarg de la nova carretera.

2. TIPUS D'ORDENACIÓ

1. Es correspon, a una tipologia d'edificacions en filera, formant illes obertes, amb les edificacions arrencades al costat dels carrers i hortes a la part posterior.

2. Les NNSS es proposen mantenir les condicions d'ordenació i les tipologies existents en aquesta zona.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

1. No es fixa parcel·la mínima

2. Front mínim de parcel·la: set metres (7m).

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Alineacions: les edificacions es situaran arrencades a l'alineació del carrer. No es permet la reculada lateral respecte les partions de parcel·la

2. Profunditat edificable: La profunditat edificable màxima a planta baixa (planta soterrani respecte carrer) 20 metres i a plantes pis 16 metres.

3. Alçària màxima: serà variable segons l'amplada del carrer al que afronti la parcel·la

Amplària del carrer	Alçària màxima (m)	Núm. de plantes
Fins a 7 m.	7,50 m	PB+1PP
Més de 7m	10,50 m	PB+2PP

4. Seran d'aplicació les disposicions que regulen l'edificació definides en el títol II de la present normativa, tant pel que fa a les d'aplicació general com a les de regulació de l'edificació alineada a vial.

5. S'admeten les golfes habitables, amb les limitacions de l'article 21.

5. CONDICIONS DE COMPOSICIÓ I ACABATS

1. Cobertes:

El tipus de coberta serà l'usual a la zona i als edificis existents, amb teula aràbiga de color vermell. Es prohibeixen les cobertes de fibrociment, plàstic i altres materials que no harmonitzin amb el conjunt.

2. Obertures:

Es mantindran les proporcions, formes i tipologies de les obertures tradicional de les edificacions de la zona.

3. Materials.

Els paraments de les edificacions podran ser de pedra vista o amb acabat arrebossat i pintat.

No s'admetran altres tipus de materials i acabats com l'obra ceràmica vista, bloc, aplacats de pedra, revestiments de plàstic, metàl·lics,... S'exceptuen d'aquesta limitació el tractament dels locals comercial en planta baixa de les edificacions que donen façana a la carretera de Girona

4. Motius decoratius:

Com a norma general es recomana seguir la construcció simple dels edificis existents, evitant elements de remat i decoratius estranys a l'estructura dels mateixos.

5. Parets mitgeres:

Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que fos provisionalment, es tractaran igual que les façanes, pel que fa als materials. De manera especial queda prohibida la formació d'envans de protecció de planxa ondulada o injectats...

6. Colors:

Els paraments de les façanes es tractaran amb colors neutres o derivats dels òxids naturals, dins la gamma dels dominants de la zona.

Els elements de fusteria seran de colors foscos.

7. Elements volats.

Les barbacanes i els balcons respondran a les tipologia dominants a la zona o en cada tram de carrer, sigui amb cairats de fusta o amb peces ceràmiques.

8. Construccions i instal·lacions de tipus industrial i d'ús públic

a) Queden prohibits els elements tals com els dipòsits elevats d'aigua potable, casetes transformadores no integrades en les edificacions existents, sitges, coberts provisionals, dipòsits de combustibles,....

b) Les esteses de les línies elèctriques, d'alta i baixa tensió, així com les de telefonia i d'enllumenat públic hauran de ser soterrades, com a mínim en els encreuaments de carrers; en els demés casos s'admetran adossades als paraments de façana, pintant-se a l'igual que les façanes.

6. CONDICIONS D'ÚS

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

* Ús d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar.

* Ús hotel·ler.

* Ús comercial: en les categories I i II de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.

* Ús d'oficines i serveis privats.

- * Ús de magatzem.
- * Ús d'indústria: en les categories 1ª i 2ª, situacions A i B.
- * Ús sanitari. Ús socio-cultural. Ús docent.
- * Ús residència col·lectiva.
- * Ús de restauració i espectacles.
- * Ús recreatiu.
- * Ús esportiu.
- * Ús de garatge-aparcament.

2. Són usos prohibits en aquesta zona:

- * Ús comercial: en la categoria III de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes
- * Ús d'indústria: en les categories superiors a la 2ª
- * No s'admetran els tallers o indústries que necessitin edificis amb elements o instal·lacions de tipus industrial com xemeneies, dipòsits, sitges, assecadors,,,,, o aquells que produeixin sorolls o emanacions o els que requereixin el pas de vehicles industrials.
- * Ús agrícola i pecuari.

3. A les edificacions d'aquesta zona situades al Carrer Nou els hi seran d'aplicació les condicions d'ús fixades per la zona del barri vell.

Art. 71 - Zona d'eixample (clau 7)

1. DEFINICIÓ.

Amb aquesta denominació s'inclouen les cinc illes situades a l'entorn de la Plaça Major i la formada a les cruïlles entre la Carretera d'Olot i el Carrer Pau Casals i Carrer Nou.

2. TIPUS D'ORDENACIÓ

1. Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer; l'ordenació continua, forma illes tancades, amb pati interior; o illes obertes, segons s'especifica en el plànols corresponent.
2. Es configuren com a paràmetres bàsics a tenir en compte la fondària edificable, en planta baixa i planta pis, i el nombre de plantes.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

1. No es fixa parcel·la mínima
2. Front mínim de parcel·la: set metres (7m).

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Alineacions: les edificacions es situaran arrencades a l'alineació del carrer. No es permet la reculada lateral respecte les partions de parcel·la
2. Profunditat edificable: la profunditat edificable màxima és la que s'assenyala en el plànol normatiu núm 5. La fondària màxima és coincident per a totes les plantes, inclosa la planta baixa, excepte en els casos en que, expressament, s'indiqui el contrari en el plànol normatiu núm. 5.
3. Alçària màxima: serà variable segons l'amplada del carrer al que afronti la parcel·la

Amplària del carrer	Alçària màxima (m)	Núm. de plantes
Fins a 7 m.	7,50 m	PB+1PP
Més de 7m	10,50 m	PB+2PP

4. Seran d'aplicació les disposicions que regulen l'edificació definides en el títol II de la present normativa, tant pel que fa a les d'aplicació general com a les de regulació de l'edificació alineada a vial.
5. S'admeten les golfes habitables, amb les limitacions de l'article 21.

5. CONDICIONS D'ÚS

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:
 - * Ús d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar.
 - * Ús hotelier.
 - * Ús comercial: en les categories I i II de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.
 - * Ús d'oficines i serveis privats.
 - * Ús de magatzem.

- * Ús d'indústria: en les categories 1ª i 2ª, situacions A i B.
- * Ús sanitari. Ús sòcio-cultural. Ús docent.
- * Ús residència col·lectiva.
- * Ús de restauració i espectacles.
- * Ús recreatiu.
- * Ús esportiu.
- * Ús de garatge-aparcament.

2. Són usos prohibits en aquesta zona:

- * Ús comercial: en la categoria III de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes
- * Ús d'indústria: en les categories superiors a la 2ª
- * Ús agrícola i pecuari.

Art . 72 Zona d'eixample suburbà (clau 8)

1. DEFINICIÓ

Compren aquesta zona el conjunt de les illes situades al llarg de la Carretera d'Olot així com una illa situada al Carrer Pau Casals.

2. TIPUS D'ORDENACIÓ

1. Es tracta, en tots els casos d'una ordenació formada per edificacions entre mitgeres, arrencades a vial o amb l'alineació reculada per motiu de les afectacions corresponent de la carretera.
2. Es configuren com a paràmetres bàsics a tenir en compte la fondària edificable, en planta baixa i planta pis, i el nombre de plantes.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

1. No es fixa parcel·la mínima
2. Front mínim de parcel·la: set metres (7m). Si no s'arriba a aquesta llargària només es permetrà l'habitatge unifamiliar.

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Alineacions: les edificacions es situaran arrencades a l'alineació del carrer, tret d'aquells línies de façana reculades, assenyalades expressament en el plànol normatiu núm.5, que permeten l'establiment de jardins privats.
2. Amb caràcter general no es permet la reculada lateral respecte les partions de parcel·la. En el cas de noves construccions a situar entre edificacions reculades lateralment respecte les partions de la parcel·la, es mantindrà la separació per a la nova edificació amb un mínim de dos metres. A tots els efectes es tractarà el tester resultant com una façana de l'edifici.
3. Profunditat edificable: la profunditat edificable màxima és la que s'assenyala en el plànol normatiu núm 5. La fondària màxima és coincident per a totes les plantes, inclosa la planta baixa, excepte en els casos en que, expressament, s'indiqui el contrari en el plànol normatiu núm. 5.
4. Alçària màxima: l'alçada reguladora màxima serà de 10,50 metres, equivalents a PB+2PP.
5. Seran d'aplicació les disposicions que regulen l'edificació definides en el títol II de la present normativa, tant pel que fa a les d'aplicació general com a les de regulació de l'edificació alineada a vial.
6. S'admeten les golfes habitables, amb les limitacions de l'article 21.
7. Parets de tanca: Tindran una alçada de 1,60 metres formades per una part massissa de 0,60 metres i una part transparent fins a 1,60 metres. L'ampit de la paret serà de pedra de Sant Vicenç. L'acabat de la part massissa serà remolinat i pintat de color de la gamma dels terrossos.

5. CONDICIONS D'ÚS.

1. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- * Ús d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar.
- * Ús hotelier.
- * Ús comercial: en les categories I i II de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.
- * Ús d'oficines i serveis privats.
- * Ús de magatzem.
- * Ús d'indústria: en les categories 1ª i 2ª, situacions A i B.
- * Ús sanitari. Ús sòcio-cultural. Ús docent.

- * Ús residència col·lectiva.
- * Ús de restauració i espectacles.
- * Ús recreatiu.
- * Ús esportiu.
- * Ús de garatge-aparcament.

2. Són usos prohibits en aquesta zona:

- * Ús comercial: en la categoria III de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes
- * Ús d'indústria: en les categories superiors a la 2^a
- * Ús agrícola i pecuari.

Art. 73. Zona suburbana (clau 9)

1. DEFINICIÓ

Compren les illes situades entre els carrers Miquel Ferrarons, Doctor Flèming, Germanes Illa i Canigó. Es tracta d'una zona on hi coexisteixen actualment diferents tipologies, edificació aïllada i en filera.

2. TIPUS D'ORDENACIÓ

1. Correspon a diferents tipologies: en part, la d'edificació en filera i en part la d'edificació aïllada.

2. D'acord amb el que s'afirma en el punt anterior, tenint en compte que es tracta d'una zona molt consolidada per l'edificació, s'estableix una normativa que contempla aquesta situació. En aquest sentit es considera:

- * el tipus base de l'ordenació es considera el d'edificació entre mitgeres.
- * també són admissibles les edificacions aparellades o aïllades sempre i quan les parcel·les respectives compleixin les determinacions de l'apartat següent i es donin les condicions de l'apartat 4 del present article.

3. S'estableix la següent relació entre el tipus d'edificació i la llargària de la façana de la parcel·la:

- * a les parcel·les de llargària de façana inferior a vuit metres (8m) únicament s'admet l'edificació entre mitgeres.
- * a les parcel·les de llargària de façana entre vuit metres (8m) i dotze metres (12m) s'admet també l'edificació aparellada, adossada a una mitgera i deixant una separació mínima de dos metres (2m) al lateral lliure.
- * a les parcel·les de llargària de façana superior al dotze metres (12m) s'admet també l'edificació aïllada, deixant una separació lateral mínima de dos metres (2m).

4. Les condicions que hauran de complir-se necessàriament per edificar segons la tipologia aïllada o aparellada, són:

- * que les parcel·les contigües estiguin també edificades en forma aïllada o aparellada o que, en cas de no estar edificades, tinguin una llargària de façana superior a vuit metres (8m)
- * que s'estableixi un document de compromís amb el/s propietari/s colidant/s en el sentit de garantir la mateixa tipologia i mantenir la separació lateral.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

1. Parcel·la mínima: 150 m²

2. Front mínim de parcel·la: vuit metres (8m). Fons mínim de parcel·la: dotze metres (12m)

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1. Alineacions: la línia de façana de les noves edificacions, tant les principals com les auxiliars, es situarà a una distància de dos metres (2m) respecte la línia del carrer. En el cas de noves construccions a situar entre edificacions arrencades a l'alineació del carrer, o amb una reculada diferent a l'assenyalada es mantindrà l'alineació existent.

2. Amb caràcter general no es permet la reculada lateral respecte les partions de parcel·la. Pel cas de noves edificacions a situar entre parcel·les contigües a edificacions reculades lateralment respecte les partions d'una parcel·la, es mantindrà la separació per a la nova edificació amb un mínim de dos metres. A tots els efectes es tractarà el tester resultant com una façana de l'edifici.

3. Alçària màxima: l'alçada reguladora màxima serà de 10,50 metres, equivalents a PB+2PP.

3. Ocupació màxima: la màxima ocupació del conjunt de l'edificació a situar en les parcel·les d'aquesta zona és del 50%.

4. Edificabilitat. L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 1,20 metres quadrats de sostre total construït per metre quadrat de parcel·la.

5. Separacions. La separació de l'edificació a les partions de parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les distàncies mínimes establertes en el punt 2.3. del present article.

La separació respecte a l'alineació del carrer es fixa al punt 4.1 del present article.

La separació al fons de parcel·la serà de quatre metres (4m).

6. Seran d'aplicació les disposicions que regulen l'edificació definides en el títol II de la present normativa, tant pel que fa a les d'aplicació general com a les de regulació de l'edificació alineada a vial i els d'edificació aïllada, segons cada cas.

7. S'admeten les golfes habitables, amb les limitacions de l'article 21 d'aquestes normes.

8. Construccions auxiliars: s'admeten les construccions auxiliars respectant les condicions d'alineació, ocupació, edificabilitat i separacions fixades en el present article.

9. Ampliacions: atesa la diversitat de situacions de les edificacions existents en aquesta zona,, les actuacions d'ampliació que es proposin, apart de la seva adaptació a les condicions d'edificació fixades en els punts anteriors. seran objecte d'un estudi cas per cas.

5. CONDICIONS D'ÚS.

1. Són usos permesos i compatibles en aquesta zona els següents:

- * Ús d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar.
- * Ús comercial: en la categoria I de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.
- * Ús d'oficines i serveis privats.

2. Són usos permesos i condicionats en aquesta zona els següents:

- * Ús sanitari. (consultoris de superfície inferior a 100m2)
- * Ús docent. Ús sòcio-cultural. Ús recreatiu. Ús esportiu. (petits centres de superfície inferior a 200m2)
- * Ús de restauració (restaurants, bars o cafès sense espectacle, compatibles amb l'ús residencial)

3. Són usos prohibits en aquesta zona

- * Ús hotelier.
- * Ús residència col·lectiva.
- * Ús comercial: en les categories II i III de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.
- * Ús d'indústria en totes les seves categories.
- * Ús d'espectacles
- * Ús de garatge-aparcament.
- * Ús agrícola i pecuari.

Art. 74. Zona d'ordenació aïllada (clau 10)

1. DEFINICIÓ

Compren les parcel·les situades al nord del Carrer Canigó i unes parcel·les de la Carretera d'Olot i del carrer Pau Casals; correspon a les àrees del sòl urbà que estan en part consolidades amb aquest tipus d'ordenació o bé aquelles en les que el traçat viari i la parcel·lació han estat plantejats com a suport de l'edificació aïllada

2. SUBZONES.

Segons la seva intensitat s'estableixen les subzones següents:

- Ordenació aïllada unifamiliar intensiva, clau 10a
- Ordenació aïllada unifamiliar extensiva, clau 10b

3. TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació aplicable és únicament el d'edificació aïllada.

4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

La superfície i mides mínimes de les parcel·les per a les dues categories, és la que s'estableix a la taula següent.

categoria	superfície mínima	façana mínima
10a	250 m2	15 m.

10b	1000 m2	25 m.
-----	---------	-------

5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1. L'ocupació màxima pel conjunt de l'edificació a situar en les parcel·les d'aquesta zona, per a les dues categories, és la que s'estableix a la taula següent.

categoria	ocupació màxima
10a	50%
10b	30%

2. Edificabilitat. L'índex d'intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les categories és l'establert a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la:

categoria	edificabilitat m2sostre/m2sòl
10a	1,00
10bc	0,60

3. Densitat. El nombre d'unitats d'habitatge per parcel·la no superarà el que correspon a la relació d'un habitatge per superfície mínima de parcel·la fixada per a cada sub-zona.

4. Alçada. L'alçada màxima per a les subzones 10a i 10b és de set metres (7,00 m.) i correspon a planta baixa més una planta pis.

5. Separacions. La separació de l'edificació a les partions de parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les següents distàncies mínimes.

categoria	separació mínima a partions		
	façana	lateral	fons
10a	3 m	3 m	5 m
10b	5 m	5 m	5 m

6. Construccions auxiliars: s'admeten les construccions auxiliars respectant les condicions d'alineació, ocupació, edificabilitat i separacions fixades en el present article.

6. CONDICIONS D'ÚS.

1. L'únic ús permès en aquesta és:

* Ús d'habitatge, unifamiliar.

2. Són usos permesos i condicionats en aquesta zona els següents:

* Ús d'oficines i serveis privats (complementari de l'habitatge amb una superfície

3. Són usos prohibits en aquesta zona

* La resta d'usos contemplats a la present normativa

Art. 75- Zona d'ordenació segons volumetria específica (clau 11)

1. DEFINICIÓ

1. Es tracta d'àrees d'ordenació de les quals està directament lligada a les característiques de les edificacions que s'hi han construït o s'hi preveuen.

2. Amb aquesta qualificació s'hi inclouen dues àrees: al carrer Pau Casals, el conjunt format pels blocs promoguts per la Caixa de Girona i els blocs aïllats contigus i, al Nord del Parc Catalunya, noves illes definides sobre els terrenys que ocupaven les instal·lacions de l'empresa HICASA.

3. En el primer cas, els blocs del C/Pau Casals, les NNSS recullen l'actual ordenació i volumetria com a paràmetres normatius.

4. En el segon cas, a les noves illes, les NNSS defineixen els paràmetres bàsics d'ordenació; en tot cas, aquesta ordenació es podrà concretar mitjançant un Estudi de Detall per tal d'ajustar les condicions d'ordenació de volums.

Aquestes illes estan incloses a la Unitat d'Actuació nº 2 de les fixades a les NNSS; per aquesta UA es determinen les condicions de desenvolupament a l'article 79 d'aquesta normativa.

2. SUBZONES.

En funció de les característiques de l'edificació s'estableixen dues subzones:

Blocs aïllats , clau 11a

Ordenació específica, clau 11b

3. TIPUS D'ORDENACIÓ

1. A la subzona 11a correspon una ordenació en blocs aïllats
2. L'ordenació de la subzona 11b podrà ser en blocs aïllats o d'edificació en filera.

4. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

La superfície i mides mínimes de les parcel·les per a les dues categories, és la que s'estableix a la taula següent.

subzona	superfície mínima	façana mínima
11a	s. parcel·la existent	
11b	400 m ²	25 m.

5. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1. L'ocupació màxima pel conjunt de l'edificació a situar en les parcel·les d'aquesta zona, per a les dues categories, és la que s'estableix a la taula següent.

subzona	ocupació màxima
11a	s. edificis existents
11b	50%

2. Edificabilitat. L'índex d'intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les categories és l'establert a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la:

subzona	edificabilitat m ² sostre/m ² sòl
11a	s. edificis existents
11b	1,3

3. Alçada. L'alçada màxima per a la subzona 11a es correspon a la dels edificis existents. Pel que fa a la subzona 11b, l'alçada màxima és de deu metres i mig (10,50 m.) i correspon a planta baixa més dues plantes pis.

5. Separacions. La separació de l'edificació a les partions de parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les següents distàncies mínimes.

	separació mínima a partions		
subzona	façana	lateral	fons
11a	segons edificis existents		
11b	3 m	3 m	3 m

6. CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT

1. En els plànols normatius de les NNSS es proposa una ordenació específica pel que fa a la sub-zona 11b.

2. Les condicions de desenvolupament de la Unitat d'Actuació on estan situades les illes de la subzona 11b es defineixen a l'article 80 d'aquesta normativa.

7. CONDICIONS D'ÚS.

1. Són usos permesos i compatibles en aquesta zona els següents:

- * Ús d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar.
- * Ús comercial: en la categoria I de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.
- * Ús d'oficines i serveis privats.

2. Són usos permesos i condicionats en aquesta zona els següents:

- * Ús sanitari. (consultoris de superfície inferior a 100m²)
- * Ús docent. Ús sòcio-cultural. Ús recreatiu. Ús esportiu. (petits centres de superfície inferior a 200m²)
- * Ús de restauració (restaurants, bars o cafès sense espectacle, compatibles amb l'ús residencial)

3. Són usos prohibits en aquesta zona

- * Ús hotelier.
- * Ús residència col·lectiva.

- * Ús comercial: en les categories II i III de les fixades a l'article 43.3 d'aquestes normes.
- * Ús d'indústria en totes les seves categories.
- * Ús d'espectacles
- * Ús de garatge-aparcament.
- * Ús agrícola i pecuari.

Art. 76. Zona industrial (clau 12)

1. DEFINICIÓ

1. Es qualifica com a zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems sempre que no generin situacions de risc per a la salubritat i seguretat públiques i siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses i el medi ambient.

2. La zona industrial del sòl urbà de Castellfollit compren els terrenys ocupats per instal·lacions industrials situats entre les zones del barri vell i de conservació de l'estructura urbana, en un àmbit on l'objectiu de les NNSS és preservar i potenciar el seu caràcter.

Els terrenys propietat de la Companyia Transports J. Prada S.L.. Per el seu desenvolupament es delimita una unitat d'actuació l'objectiu del qual és la cessió de la vialitat i dels espais lliures grafiats en el plànol. Mentre no es desenvolupi el sector 14 de sòl apte per urbanitzar, els terrenys susceptibles de cessió per a espais lliures en el marc de la nova unitat d'actuació podrien ser utilitzats transitòriament, previ atorgament, si escau, de la corresponent autorització provisional, com a aparcament a l'aire lliure vinculat a la zona industrial.

3. Malgrat els inconvenients de la situació industrial en aquest indret i les dificultats motivades per les difícils condicions de relació, d'implantació i d'accessos, les NNSS no plantegen la desaparició de les actuals instal·lacions però si limiten la implantació de noves activitats d'aquest caràcter que haurien de situar-se, en tot cas, a l'àrea industrial del sector de sòl apte per a urbanitzar.

2. TIPUS D'ORDENACIÓ

Correspon a la tipologia d'edificació aïllada

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Es considera que la parcel·lació actual es correspon amb la parcel·la mínima.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

1. L'ocupació màxima pel conjunt de les edificació i instal·lacions és del 80%; l'espai no edificat es destinarà a àrees de càrrega i descàrrega, estacionament i usos semblants.

2. Volum edificable. L'índex de volum edificable net pel conjunt de la zona és de set metres cúbics per metre quadrat (7m³/m²)

3. Alçada. L'alçada màxima del conjunt d'edificis i instal·lacions d'aquesta zona és de 10,50 metres..

Els edificis o instal·lacions situades al costat dels patis d'illa de les zones contigües tindran una alçada màxima de 7 metres, al menys en una distància mínima de deu metres en relació al límit de la zona.

Les edificacions i instal·lacions d'aquesta zona que sobrepassin l'alçada màxima es consideraran fora d'ordenació i els hi seran d'aplicació les determinacions que, en aquest sentit es fixen a les disposicions transitòries.

4. Alineacions: pel que fa a la situació de les edificacions respecte l'alineació del carrer, es respectaran les que s'assenyalen expressament en el plànol normatiu núm.5. A la resta de la zona les edificacions podran situar-se fins al límit de la zona respectant, en tot cas, el percentatge d'ocupació màxima i les condicions en relació a l'ús industrial específic.

5. CONDICIONS D'ÚS.

S'admet únicament l'actua-la activitat industrial, que es considera dins la categoria tercera i situació A; són també admissibles els usos complementaris a aquesta activitat (oficines i serveis i un habitatge)

Art.77. Zona de verd privat (clau 13)

1. DEFINICIÓ

Aquesta qualificació es limita als jardins i les hortes de les finques arrencades amb la carretera d'Olot i situades a la zona de conservació de l'estructura urbana; es tracta, doncs, dels fons de les esmentades parcel·les que es proposa mantenir amb els usos actuals.

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

En aquesta zona no s'admeten edificacions en les finques que s'assenyalen en el plànol normatiu i d'alineacions i rasants.

L'ocupació màxima es la determinada en cada finca en el plànol normatiu núm.5.

L'alçada es la que ve indicada en el plànol normatiu núm.5

Alineacions: Pel que fa a les alineacions de les edificacions respecte a l'alineació del camí de Ronda es respectaran les que s'assenyalen expressament en el plànol normatiu núm.5.

Condicions estètiques: Els acabats de façana seràn de pedra de la zona. La coberta serà inclinada acabada amb teula. Les parets de tanca seran de pedra i es mantindran les alçades que es determinen en el plànol normatiu núm.5.

3. CONDICIONS D'US

Son usos permesos el comercial de comerç al detall, de restauració, garatge-aparcament.

Son usos prohibits la resta de usos contemplats a la present normativa.

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 78 - Aspectes generals

Les NNSS defineixen diferents àmbits dins el sòl urbà, l'ordenació concreta dels quals o bé el seu desenvolupament i gestió s'efectuarà mitjançant un desplegament específic per a la concreció de les determinacions fixades.

Art. 79 - UA.1. CARRETERA

1. OBJECTIUS.-

En aquesta àrea es preveu una ordenació en filera, seguint els paràmetres de la zona d'eixample suburbà, mantenint l'alineació respecte la Carretera d'Olot a l'igual que les edificacions més properes.

Es preveu la formació d'un nou vial d'accés entre la Carretera d'Olot i el carrer Miquel Ferrarons, en el punt central de la zona d'equipaments; les característiques d'aquest vial, amb una rambla central, responen al caràcter d'entrada al conjunt de l'àrea de dotacions. A l'extrem Oest de la Unitat d'Actuació es defineix una petita àrea d'espai lliure que s'integrarà amb la que resultarà del sector de sòl apte per a urbanitzar.

2. ÀMBIT.

Situada a l'extrem Oest del sòl urbà, entre la carretera d'Olot i la futura perllongació del carrer Miquel Ferrarons.

3. SUPERFÍCIES.

* Percentatge mínim de sòl per a vialitat i espais lliures: 56,13.%

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

* Tipus d'ordenació: edificació en filera. (zona d'eixample suburbà)

* Edificabilitat bruta: 0,53.m2/m2

* Nombre màxim d'habitatges: 7.habitatges

* Si s'escau, es podrà redactar un Estudi de Detall per tal de definir les característiques volumètriques de les edificacions; així mateix es redactarà, si s'escau, un Projecte de Reparcel·lació per al repartiment de les càrregues i beneficis de l'actuació i un Projecte d'Urbanització per definir les condicions de les obres a efectuar.

5. CESSIÓNS.

* Obligacions de cessió: terrenys destinats a vials i espais lliures.

* Obligacions d'urbanització: la totalitat dels vials inclosos i els espais lliures.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

Les condicions per al desenvolupament d'aquesta àrea són la cessió dels terrenys destinats a vials i espai lliures, així com la urbanització dels vials.

* Tipus de promoció preferent: iniciativa privada.

Art. 80 - UA.2. HICASA

1. OBJECTIUS.

Les NNSS proposen la transformació d'aquesta àrea atès que l'ús industrial no és l'adequat pel seu emplaçament al mig de la població.

La nova ordenació, recollida a les NNSS respon a la definició de dues àrees destinades a l'edificació d'habitatges. L'àrea més gran forma una illa emmarcada per carrers i pels espais públics, concretament pel Parc Catalunya. L'àrea de menor superfície està limitada pel nou emplaçament proposat pel camp de futbol, a l'Oest, i pels vials i espais lliures projectats.

2. ÀMBIT.

Es tracta de la finca que ocupaven les instal·lacions de l'empresa HICASA abans de l'incendi que les va destruir quasi bé completament.

3. SUPERFÍCIES.

* Percentatge mínim de sòl per a vialitat i espais lliures: 58,94%

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

* Tipus d'ordenació: ordenació segons volumetria específica

* Edificabilitat bruta: 0,55.m2/m2

* Densitat màxima: 25 habitatges/ha.

* Malgrat sigui possible l'edificació directe seguint les determinacions de les NNSS, e podrà redactar un Estudi de Detall per tal d'ajustar les característiques volumètriques de les edificacions; així mateix es redactarà, si s'escau, un Projecte de Reparcel·lació per al repartiment de les càrregues i beneficis de l'actuació i un Projecte d'Urbanització per definir les condicions de les obres a efectuar.

5. CESSIIONS.

* Obligacions de cessió: terrenys destinats a vials, espais lliures i equipament.

* Obligacions d'urbanització: els vials inclosos totalment en la Unitat d'Actuació i la meitat dels vials límit Est i Sud.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

Les condicions per al desenvolupament d'aquesta àrea són la cessió dels terrenys destinats a vials, equipaments i espai lliures, així com la urbanització dels vials.

* Tipus de promoció preferent: iniciativa privada.

Art. 81 - UA.3. BARRI VELL

1. OBJECTIUS.

Es tracta de portar a terme la proposta de les NNSS a l'àrea qualificada a l'actual Pla General com zona d'ordenació especial, situada al final del carrer Nou

Les NNSS preveuen l'obertura d'un nou carrer que permetrà connectar directament el Carrer Nou i la Plaça Nova, a la vegada que es reordenaran les edificacions que afronten amb l'esmentada plaça.

L'obertura del nou carrer anirà acompanyada de la formació d'un àrea d'espai públic i d'un àrea d'aparcament a l'entrada del Barri Vell.

2. ÀMBIT.

Illa entre el Carrer Nou i la Plaça Nova

3. SUPERFÍCIES

* Percentatge mínim de sòl per a vialitat i espais lliures: 49%.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

* Tipus d'ordenació: ordenació seguint criteris del Barri Vell.

* Edificabilitat bruta: 1,1 m2/m2

* Nombre màxim d'habitatges: 14 habitatges

* Es redactarà un Estudi de Detall per tal de definir les característiques volumètriques de les edificacions; així mateix es redactarà un Projecte d'Urbanització per definir les condicions de les obres a efectuar.

* Ocupació en planta : s'ajustaràn al que es determini en el plànol 4 "condicions de l'edificació , alineacions i rasants"

* Alçada reguladora màxima: Es fixa una alçada reguladora màxima de 9,10 m en tot el Pla Especial 2 , mesurades segons "les regles sobre determinacions d'alçades" en les NNSS vigents. Aquesta alçada reguladora màxima equival a planta baixa més dues plantes pis.

* Alçada mínima entre forjats: Alçada mínima entre forjats 2,50 m

* Cobertes: El pendent màxim serà del 30%, En cap cas, la superfície de sostre en sotacoberta podrà tenir la consideració d'espai habitable i per tant no es computarà a efectes de sostre.

Els plans inclinats de formació de coberta s'adequaran a l'esquema del plànol núm.3 "Proposta d'ordenació" del presenta document.

Tant les normes constructives com les condicions d'acabats no contemplats en aquest PE2, s'ajustaràn a les condicions fixades en les NNSS vigents.

* Nombre màxim d'habitatges: Es recull el nombre màxim d'habitatges que determina les NNSS vigents en referència a la Unitat d'Actuació 3, que és de 14 habitatges. A més a més se li sumarà, pel total del PE2, un màxim de 7 habitatges més corresponents al sòl privat del grup c, fora de la UA3. per tant el nombre màxim total d'habitatges permesos en el PE2 es de 21 habitatges.

* Definició d'usos: Es permeten els usos que consideren les NNSS vigents.

* Ocupació de patis privats en PB: No és permès l'ocupació de patis privats en Pb, excepte en el cas del sòl privat corresponent al grup B dins la UA3, ja que, al tractar-se d'un pati d'illa, pot ser ocupat en planta baixa si es creu convenient, seguint les alineacions que determina el plànols 4 "condicions de l'edificació, alineacions, zonificació i rasants".

5. CESSIONS.

* Obligacions de cessió: terrenys destinats a vials i espais lliures.

* Obligacions d'urbanització: la totalitat dels vials inclosos i els espais lliures.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

* Tipus de promoció preferent: iniciativa pública.

* Sistema d'actuació preferent: expropiació.

Art.81 bis- UA4 BARRI VELL

1. OBJECTIUS

L'objectiu es delimitar un àmbit de gestió UA4, en el Barri Vell, concretament en l'illa d'edificació entre el carrer Nou, el carrer Fortí i la Plaça Nova, pel qual es garanteixi la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris de les finques delimitades.

Es tracta de donar continuïtat a l'illa definida en la part sud per la perllongació del carrer Nou, (englobada en la UA3), i en la part nord pel carrer Fortí a la plaça Nova.

2. ÀMBIT

Part de l'illa situada entre el carrer Fortí i la Plaça Nova, en el Barri Vell.

3. SUPERFÍCIES

Percentatge mínim de sòl de cessió destinat a vial per aparcament i voreres: 24,15%.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

- * Tipus d'ordenació: Es recullen els criteris establerts per al PE núm.1 del Barri Vell, exceptuant aquells apartats que determina aquest article.
- * Edificabilitat bruta: 1,92 m²/m² sòl.
- * Alçada reguladora màxima: Es fixa una alçada reguladora màxima de façana de 8,40 m per sobre del ràfec mesurada segons les regles sobre determinacions d'alçades d'aquestes NNSS (articles 28,29 i 30) i una alçada màxima a carener de 10,40 .
- * Cobertes: Les cobertes seran inclinades amb un pendent màxim del 30%, segons l'art.22 d'aquestes NNSS.
- * Nombre màxim d'habitatges: 8 habitatges
- * Usos: Habitatge plurifamiliar. S'admet l'ús comercial en PB a més a més d'activitats de tipus artesanal, culturals, turístiques i de promoció.
- * Es redactarà un Projecte d'Urbanització per definir les condicions de l'obra a executar.

5. CESSIONS

- * Obligacions de cessions: terrenys destinats a vials per a aparcament i vorera.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

Tipus de promoció preferent: iniciativa pública.

Sistema d'actuació preferent : Cooperació.

Art. 82 - PE.1. BARRI VELL

Els objectius, condicions d'ordenació i demés paràmetres del Pla especial es descriuen a l'article 69.

Art. 82-Bis– UA.4. SECTOR FABRICA J.SALA RIERA

La nova ordenació respon a l'ordenació d'unes àrees destinades a edificis públics, a edificis privats i espais lliures. El tipus d'ordenació que s'estableix es ordenació segons volumetria específica.

L'espai privat lliure d'edificació i d'ús públic en superfície es qualifica de 13.a. L'aprofitament del sòl es separa 5 metres del límit amb la propietat veïna.

1. OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ: 1.763 m²

Edifici Públic	410 m ²
Edifici privat	1.353 m ²
Ocupació en planta	39,77%

2. EDIFICABILITAT: 1m²/m²

Sostre construït públic	685 m ²
Sostre construït privat	4.478 m ²
Plaça pública	794 m ²
Jardí públic	1.477 m ²
Edifici públic	410 m ²
Edifici privat	1.751 m ²

3. CESSIÓ: Terrenys destinats a espais lliures i equipament

4. OBLIGACIONS D'URBANITZACIÓ: La totalitat dels espais lliures

5. CONDICIONS DE GESTIÓ: Les condicions per el desenvolupament d'aquesta àrea són la cessió dels terrenys destinats a equipaments i espai lliure.

Es redactarà un Estudi de Detall per tal de definir les característiques volumètriques de les edificacions. Un projecte de reparcel·lació per el repartiment de beneficis i càrregues de l'actuació i un projecte d'urbanització per definir les condicions de les obres a efectuar.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL APTA PER A URBANITZAR (SAU)

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 83 - Definició i tipus.

1. El sòl aptes per a urbanitzar són els que aquests NNSS defineixen com SAU 12 (Industrial) i Sau 14 (Residencial). La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació dels sectors.

2. A més de concretar els àmbits de sòl apte per a urbanitzar, les NNSS estableixen els objectius pel seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 84 - Sistemes generals i locals en sòl apte per a urbanitzar

Aquestes NNSS assenyalen la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. Es regulen pel que s'estableix els articles 34 i 35 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

Art. 85 - Deures dels propietaris del sòl apte per a urbanitzar.

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vials, espais lliures, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

2. Cedir obligatòria i gratuïtament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el pla general inclogui o adscriui a l'àmbit corresponent.

3. Costejar, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació i reforç d'aquests sistemes requerits per la dimensió i densitat de la mateixa i les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i condicions que estableixin les NNSS.
4. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant el sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament del sector o àmbit corresponent, que es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública en la forma que estableix la legislació urbanística vigent.
5. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
6. Costejar o executar la urbanització del sector o àmbit corresponent.
7. Edificar els solars.
8. Realitzar un programa de vigilància ambiental del sector de desenvolupament corresponent, que serà aprovat per l'organisme competent. El cost de l'execució d'aquest programa de vigilància ambiental serà assumit pel promotor del sector.
- 9.- Destinar com a mínim el sòl privat corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, per a la construcció d'habitatges de protecció pública en la forma que estableix la legislació urbanística vigent

Art. 86 - Gestió del sòl apte per a urbanitzar.

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector, que incorporarà un Estudi d'Impacte Ambiental que entre les funcions que li son pròpies valorarà aquells impactes del nou pla que puguin afectar al Parc Natural i les mesures correctores necessàries per tal de fer compatible el planejament amb els valors naturals i paisatgístics de la zona.
2. Els Plans parcials de cadascun dels sectors urbanitzables hauran d'incorporar:
 - les directrius de desenvolupament establertes per aquestes NNSS per cada sector.
 - un programa de vigilància ambiental específic.
 - les propostes de minimització d'impactes sobre l'àmbit del Parc Natural i sobre els factors ambientals afectats d'acord amb els criteris i directrius de l'Estudi d'Impacte Ambiental.
3. Els sectors de sòl aptes per a urbanitzar es desenvoluparan mitjançant la gestió pel sistema de Reparcel·lació, modalitat cooperació
4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors.
5. Al sòl apte per a urbanitzar no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació, Informes ambientals i el Projecte d'Urbanització.
6. Els sistemes generals inclosos dins del sòl urbanitzable o els seus elements podran ser objecte d'actuació aïllada mitjançant la redacció de plans especials.
7. Atès que els Sectors delimitats limiten amb els espais inclosos en el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, els Plans parcials que els ordenin definiran una zona coixí en els límits del sector, així com les seves característiques per minimitzar els impactes paisatgístics que la nova ordenació pugui provocar sobre l'entorn natural inclòs dins el Parc Natural.
8. En compliment d'allò que determina l'article 29.2.d) de la Llei 12/1995, de 13 de juny, d'espais naturals i l'article 12.2 del Pla Especial del PNZVG, de forma prèvia al desenvolupament de cadascun dels sectors de sòl apte per a urbanitzar, l'Ajuntament trametrà a la Junta de Protecció del PNZVG i al Departament de Medi Ambient els plans parcials i projectes d'urbanització corresponents, amb la finalitat d'emetre un informe preceptiu previ a les autoritzacions necessàries per a l'execució del planejament.

Sec. 2. Zones d'ordenació del sòl apte per a urbanitzar

Art. 87 - Definició de zones

Per al sector de Sòl apte per a urbanitzar, aquestes Normes Subsidiàries estableixen la següent zonificació.

- Sector residencial (clau 14)
 - Zona de desenvolupament residencial Intensitat 1
 - Zona de desenvolupament residencial Intensitat 2
 - Zona de desenvolupament industrial Intensitat 1

Art. 88 - Zones de desenvolupament residencial.

Intensitat 1.

<i>Definició</i>	edificació aïllada o en filera
<i>Edificabilitat bruta màxima</i>	1,05 m2/m2
<i>Cessions mínimes obligatòries per a sistemes</i>	segons condicions del P. Parcial
<i>Us principal i usos complementaris</i>	habitatge/ comercial i serveis

Intensitat 2.

<i>Definició</i>	edificació en filera
<i>Edificabilitat bruta màxima</i>	1,35 m2/m2
<i>Cessions mínimes obligatòries per a sistemes</i>	segons condicions del P.Parcial
<i>Us principal i usos complementaris</i>	habitatge/ comercial i serveis

Art. 89- Zona de desenvolupament industrial.

Intensitat 1.

<i>Definició</i>	edificació aïllada
<i>Edificabilitat màxima</i>	1,13 m2/m2
<i>Condicions de parcel·lació i edificació</i>	parcel·la mín: 2000m2 ocupació 60%
<i>Us principal i usos complementaris</i>	industrial

SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL APTE PER A URBANITZAR

Art. 90 - SECTOR RESIDENCIAL (Clau 14)

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un sector destinat al creixement residencial del municipi; per tant, l'ús preferent serà el d'habitatge, unifamiliar o plurifamiliar. S'exceptua únicament l'extrem Oest del sector, al costat de l'actual camí del cementiri, on s'hi preveu un ús de caràcter industrial.

El ple desenvolupament d'aquest sector està condicionat a la futura desafectació de l'actual traçat de la carretera N-260, una vegada estigui en servei la variant projectada. Mentre no s'hagi produït aquesta desafectació les noves construccions que es plantegessin en el corresponent Pla Parcial mantindran una distància d'edificació de 25 metres a partir de l'aresta exterior de la calçada i no es podran formar nous accessos directes a la carretera.

2. ÀMBIT.

El definit en els plànols d'ordenació; a l'oest del sòl urbà, amb el límit Nord per la cinglera, a l'Oest el camí del cementiri i al Sud i a l'Est per la carretera

3. SUPERFÍCIES

Superfície del sector: 4,82 Ha.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

1. L'ordenació concreta correspondrà al Pla Parcial que es redacti; de tota manera, les NNSS estableixen unes determinacions a les que haurà d'ajustar-se el Pla Parcial:

- * percentatges mínims de cessions per a vialitat, espais lliures i equipaments
- * traçat del carrer central, en direcció Est-Oest, que connecta el sector amb el sòl urbà i amb l'àrea central d'equipaments.
- * definició d'un eix al mig del sector, perpendicular a l'anterior, com un element de connexió viària i d'ordenació dels espais lliures.
- * definició d'un camí per a vianants que ressegueixi la cinglera, límit Nord del sector.
- * localització de part dels espais lliures al costat del cementiri i a l'entorn del camí de la cinglera.
- * agrupació de les cessions per a equipaments en una única àrea prevista com equipament esportiu, situada al costat de la zona escolar,
- * ordenació amb tipologies preferentment arreglerades a vial, amb edificació amb petits blocs, o edificis en filera, amb alçades limitades, en tots els casos a PB+2PP.

2. Mentre no estigui en servei la variant projectada de la carretera N-260 i no es desafecti el seu actual traçat, el desenvolupament d'aquest sector estarà obligat a respectar una distància d'edificació de 25 metres a partir de l'aresta exterior de la calçada i no es podran formar nous accessos directes a la carretera.

3. Percentatge mínim de sòl públic:

Vials, aparcaments i espais de protecció: 30%

Espais lliures públics: 18%

Equipament: 8% (atesa la situació del sector al costat de la zona escolar no s'efectuarà cap previsió específica d'aquest tipus d'equipament, agrupant-se el conjunt de les reserves d'equipament en una única àrea).

4. Condicions d'edificació

Són les fixades en els articles 87,88 i 89 de les presents normes.

5. Condicions d'ús:

Habitatge, unifamiliar i plurifamiliar.

Usos comercials, oficines i serveis.

Ús industrial a la parcel·la situada al costat del camí del cementiri.

5. APROFITAMENT DEL SECTOR

* Edificabilitat bruta: 0,55 m²/m²

* Densitat màxima: 28 hab/ha

* Nombre màxim d'habitatges: 128 habitatges

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

*Tipus de promoció preferent: iniciativa pública; actuació pel sistema de cooperació.

* Obligacions d'urbanització: vialitat, espais lliures i serveis urbanístics, tant els propis del sector com els necessaris per a l'adequada connexió amb les àrees de sòl urbà.

* Previsió d'infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió ambiental, d'acord amb el que s'especifica a l'article 84 d'aquestes NNSS.

Art. 90-Bis Zona de desenvolupament industrial. Transports Prada

El nou sector de sòl urbanitzable d'ús industrial inclou les terrenys situats fora dels límits vigents del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa així com els situats a la banda sud, entre el traçat actual i previst de la carretera GI 522, exclosos els terrenys classificats com a sòl urbà per resolució del Consell de Política Territorial i Obres Públiques de 3 d'agost de 1998.

Les condicions d'aquest nou sector de sòl urbanitzable d'ús industrial són les següents:

- SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT: 13.975,41 m²

- EDIFICABILITAT BRUTA: 0,75m² ST/m² sòl

- CONDICIONS D'ORDENACIÓ: Els sòls de cessió destinats a zones verdes públiques s'hauran d'ubicar en els terrenys situats a la banda sud del sector, entre els traçats actual i previst de la carretera GI 522, a banda de l'obligat manteniment de les zones de protecció de carretera en tot el sector.

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU)

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 91 - Definició i tipus.

1. El municipi de Castellfollit de la Roca està totalment inclòs, exceptuant els sòls urbans i urbanitzables, dins el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. En un sentit semblant, una part important del municipi està dins l'àmbit del Pla Especial d'Interès Natural (PEIN). Per tant, la totalitat del seu sòl no urbanitzable estarà considerada com sòl d'especial protecció, segons es preveu a l'article 117 del TR.

2. El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

3. Les condicions específiques del municipi, especialment la seva reduïda extensió, així com el caràcter de Reserva Natural de les cingleres basàltiques, juntament amb els condicionaments derivats de les infraestructures viàries que s'hi preveuen, obliguen a ser extremadament respectuosos amb el seu paisatge. És en aquest sentit que no s'hi admeten nous usos i noves edificacions, més enllà dels que estiguin directament relacionats amb els usos i edificacions existents.

Art. 92. Àrees incloses en el P.E.I.N..

Les NNSS recullen la delimitació dels espais recollits en el P.E.I.N.; aquests espais estan inclosos, a la vegada, en els d'especial protecció pròpiament fixats pel municipi de Castellfollit de la Roca.

Art. 93 - Usos permesos i usos prohibits.

1. S'admeten, amb limitacions, els usos i aprofitaments agrícoles, pecuaris i forestals, els quals es regiran segons la reglamentació específica de les diferents zones. Pel que fa a les instal·lacions pecuàries es limiten a les actualment existents, no admetent-se noves implantacions.
2. La construcció d'habitatges de nova planta no s'admet en el sòl no urbanitzable de Castellfollit de la Roca.
3. S'admetran excepcionalment les instal·lacions i edificacions d'utilitat pública o interès social que necessàriament hagin de situar-se en el sòl no urbanitzable, seguint el procediment establert en els articles següents i amb les limitacions per a cada zona.
4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li.
5. Es consideren incompatibles amb la classificació del sòl no urbanitzable i, en conseqüència, són usos prohibits els següents:
 - a) ús d'habitatge plurifamiliar.
 - b) ús comercial.
 - c) ús d'oficines.
 - d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries amb llicència d'ús, anterior a la data d'aprovació inicial d'aquest Normes Subsidiàries.
 - e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
 - f) magatzems de ferralles i cementiris de cotxes
 - g) instal·lacions de gestió de residus.
 - h) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

Art. 94 - Categories en el sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable de Castellfollit de la Roca es qualifica i divideix en:

- * espai d'interès geobotànic (clau 16)
- * espai de valor paisatgístic (clau 17)
- * espai de protecció fluvial (clau 18)
- * espai agrícola (clau 19)
- * pedrera basàltica (clau 20)

Art. 95 - Divisions i segregacions de finques.

1. En el sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
2. També es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:
 - a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.
(1,5 ha. de terres de conreu d'horta, 4,5 ha. de terres de conreu de secà o 25 ha. de sòl forestal)
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.
 - c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
3. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD.). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 96 - Nucli de població.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en el radi de 250 m, centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.

Art. 97- Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en SNU

1. Les determinacions que contenen aquestes Normes Subsidiàries seran d'aplicació, sense perjudici del que es disposa en el Pla Especial del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, quan la seva aplicació representi un major grau de protecció o una major concreció en les respectives determinacions.

2. Les determinacions de les NNSS, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.
3. Els Plans especials no podran alterar les determinacions de les Normes Subsidiàries, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 98 - Disposicions generals.

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

2. En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a completar o a ampliar, en el seu cas, les edificacions existents i les explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, amb les limitacions establertes.

Excepcionalment, i seguint el procediment previst per l'art. 68 del TR, es podran autoritzar instal·lacions i edificacions d'utilitat pública o interès social que necessàriament hagin de situar-se en el sòl no urbanitzable, amb les limitacions per a cada zona, així com les instal·lacions de caràcter turístic-hoteler d'acord amb les especificacions de l'article 116 d'aquestes Normes.

3. Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents en el sòl no urbanitzable, així com les noves construccions, s'ajustaran a les següents condicions:

a) d'emplaçament:

- 1- No es permeten les edificacions a les bandes que constitueixin les línies de força del paisatge, entenent com a tals els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent.
- 2- Les noves construccions es situaran fora de les masses arbòries i sobre sòls d'escàs valor agrícola.
- 3- Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per la xarxa de carreteres i camins; hauran de respectar, també, una zona de protecció de la xarxa hidrogràfica.
- 4- Les edificacions contigües a masos i altres edificacions tradicionals adoptaran la implantació topogràfica més adequada per tal de garantir la integritat paisatgística del conjunt i de no interferir en les perspectives dominants sobre l'edificació principal. Es respectarà l'estructuració tradicional d'aquests conjunts d'edificacions mantenint lliures de construcció les eres i altres espais similars.

b) de volumetria.

- 1.- La composició volumètrica mantindrà un caràcter compacte amb un sol volum o bé amb un volum principal predominant de manera que el conjunt presenti una configuració unitària.
- 2- L'altura màxima de les noves construccions, així com l'ampliació de les existents en cap cas superarà els set coma cinquanta metres (7'50m.), comptats des del nivell del terreny en cada un dels punts de la línia de façana.
- 3- Les actuacions d'ampliació, reforma o millora es realitzaran d'acord amb les determinacions del PEZV, tant pel que fa a la seva composició com als materials i acabats emprats.
- 4- Les obres de reforma de les edificacions existents, més tradicionals i característiques, es realitzaran procurant conservar els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i respectant la composició de l'edifici i de les seves obertures.

Art. 99- Construccions destinades a explotacions agrícoles.

La construcció de coberts agrícoles i de magatzems en SNU, sense perjudici de les limitacions generals per aquestes construccions i del que aquestes Normes Subsidiàries determinin per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera, ja existent.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha de terres de conreu d'horta o d'4,5 Ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

- c) No es permet la seva ubicació a més de 50 metres de les cases o masies existents i a les que donaran servei i a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents.
- d) El màxim volum edificable serà de 400 m³. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 9 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.
- e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció

Art. 100 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.

Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, seguint el procediment previst en l'art. 44 del RG.

La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació, serà ponderada discrecionalment per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els art. 127 i 128 del TR i 44 del RG.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

SEC.3. LIMITACIONS PER A PROTEGIR LA INTEGRITAT DEL PAISATGE

Art. 101- Camins rurals.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquestes Normes Subsidiàries, en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
4. Les obres de vialitat hauran de subjectar-se a les condicions fixades en el PEZV, concretament en els articles del 75 al 84.

Art. 102 - Tanques.

1. Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.
2. Les tanques seran preferentment de caràcter vegetal. El tancament i afeixament de finques i terrenys haurà de subjectar-se a les condicions fixades a l'article 44 del PEZV.

Art. 103 - Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Art. 104. Publicitat.

No es permeten els anuncis, rètols i cartells que, per la seva situació, proporcions i demés característiques puguin desvirtuar la integritat del paisatge. En especial, es prohibirà la col·locació que alteri les visuals perspectives obertes.

En les àrees d'especial protecció queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques.

Queda també prohibida la col·locació de publicitat visible des de la zona de domini públic de les carreteres de la xarxa bàsica.

Art. 105. Estesa de línies.

Per a la instal·lació de noves línies elèctriques, d'alta i baixa tensió, de telèfon, ..., haurà de presentar-se prèviament el corresponent projecte de traçat. En el cas de noves línies que necessàriament hagin de traçar-se en les àrees d'especial interès, caldrà presentar-se també un estudi previ d'impactes i, si s'escau, formular propostes alternatives.

Art. 106. Abocament de residus.

Queda completament prohibit l'abocament de residus sòlids i afluents contaminants dins de l'àmbit del sòl no urbanitzable de Castellfollit de la Roca. Queden compresos en aquesta prohibició tota mena d'abocadors, esporàdics o organitzats, tant de caràcter privat com públic, així com altres instal·lacions de gestió de residus

Els abocadors existents hauran de clausurar-se en el termini més breu possible realitzant-se amb posterioritat a la seva clausura les obres necessàries de restauració de l'emplaçament i entorns.

Art. 107. Extraccions de blocs i granulats en llits fluvials.

L'extracció de blocs i granulats (graves i sorres) en els llits fluvials, mentre no quedin regulats per plans específics, només es permetran quan es demostrï la seva conveniència per a protegir les terres ribenques i quan comptin amb l'oportuna autorització dels organismes competents de l'administració. No s'admetran en aquells casos en què suposin una degradació del bosc de ribera o que puguin suposar modificacions negatives en la dinàmica de les avingudes.

SEC.4 ZONIFICACIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 108 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable les Normes Subsidiàries estableixen les següents zones:

- espais d'interès geo-botànic (clau 16)
- espais de valor paisatgístic (clau 17)
- espais de protecció fluvial (clau 18)
- espai agrícola (clau 19)
- pedrera basàltica (clau 20)

Art. 109. Espais d'interès geo-botànic (clau 16)

1. DEFINICIÓ

Es tracta de les cingleres del Fluvià i del Turonell que configuren l'espadat basàltic i defineixen la imatge característica del municipi.

Aquests terrenys, juntament amb els espais de valor paisatgístic, configuren el nivell màxim de protecció del sòl no urbanitzable que ha de ser objecte d'un especial tractament, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

Formen part d'aquests espais les àrees incloses en el Catàleg d'espais d'interès preferent delimitades en el Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa (PEZV). Els nivells de protecció dels espais catalogats són els que es fixen en els articles 69 al 71 del Pla Especial de la Zona Volcànica, sens perjudici d'altres consideracions fixades a la present normativa.

2. CONDICIONS D'ÚS

Seràn admesos solament els aprofitaments forestals i els usos agropecuaris tradicionals existents en l'actualitat, així com la reimplantació dels aprofitaments i usos portats a terme amb anterioritat, en els casos en què no perjudiquin el medi.

A les masies i edificacions existents s'hi admet l'ús d'habitatge.

3. LIMITACIONS ESPECÍFIQUES

Als terrenys classificats com espais d'interès geo-botànic regiran les limitacions i disposicions comunes fixades a l'article 70 del PEZV per als terrenys catalogats, excepte el seu apartat b.

4. LIMITACIONS A L'EDIFICACIÓ

a) Aquests espais tenen la consideració de no edificables. En conseqüència, no es permetran noves construccions de caràcter permanent.

b) Les edificacions existents no estaran considerades com fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit, sia al nivell general definit en aquesta normativa, sia al nivell individualitzat, per declaració expressa dels organismes competents.

c) En les edificacions existents i que no estiguin fora d'ordenació, s'admeten les obres de conservació i manteniment dels habitatges, masos i construccions annexes, sempre que es destinin a usos compatibles amb les finalitats específiques de protecció del medi i sempre i quan s'ajustin a les normes generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

d) Com a cas excepcional, en els habitatges i masos situats en aquesta zona, podran autoritzar-se obres d'ampliació de les edificacions o instal·lacions existents sempre i quan s'integrin en el conjunt edificat i no es produeixin deslligades del mateix; aquestes ampliacions queden limitades a un màxim del 30% del volum existent en el moment d'aprovació inicial de les NNSS. En qualsevol cas aquestes obres s'ajustaran a les condicions generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

Art. 110 Espais de valor paisatgístic (clau 17)

1. DEFINICIÓ

En aquesta categoria s'inclouen les àrees en contacte amb els espais d'interès geo-botànic i situades entre aquests i el sòl urbà; es tracta d'espais humanitzats, en els quals s'hi desenvolupa una petita activitat agrícola.

La voluntat de les NNSS és de mantenir el caràcter d'aquests espais, tot establint mesures per evitar-ne la seva transformació o degradació.

Aquests terrenys, juntament amb els d'interès geo-botànic, configuren el nivell màxim de protecció del sòl no urbanitzable que ha de ser objecte d'un especial tractament, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.

2. CONDICIONS D'ÚS

Seràn admesos solament els usos agrícoles tradicionals existents en l'actualitat.

3. LIMITACIONS ESPECÍFIQUES

Fins a la redacció del Pla especial del Barri Vell que incorporarà el tractament d'aquests espais queda prohibida l'aixecament de qualsevol tipus d'edificació, encara que sigui amb caràcter provisional, així com la modificació o urbanització dels camins d'accés a aquests espais o d'aquells que els travessin.

4. LIMITACIONS A L'EDIFICACIÓ

Queda prohibida qualsevol tipus d'edificació de nova planta.

Art. 111. Espais de protecció fluvial (clau 18)

1. DEFINICIÓ

Es tracta dels terrenys situats al costat dels cursos del Fluvià i del Turonell que formen part de les seves respectives lleres.

S'aplicaran també les limitacions fixades pels espais inclosos en aquesta categoria als demés terrenys de les vores dels rius i torrents, amb independència de si estan o no grafiats en els plànols, i els delimitats per una franja, l'eix de la qual coincideix amb el del curs de l'aigua, amb una amplada mínima de 100 metres a cada costat de la llera respecte del riu Fluvià i del Turonell i de 40 metres a les demés rieres i torrents.

2. NORMES COMUNES.

1. Els departaments de la Generalitat competents i l'Ajuntament de Castellfollit de la Roca adoptaran les mesures que en cada cas escaiguin, amb l'objecte de preservar les aigües superficials i subterrànies per tal de mantenir-les en condicions que les facin compatibles amb la conservació dels ecosistemes aquàtics i amb el consum humà.

2. A tal efecte, atès el que estableix l'article 89 de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, queda prohibit:

- a) Efectuar abocaments directes o indirectes que contaminin les aigües
- b) Acumular residus sòlids, runes o substàncies, siguin quines siguin la seva naturalesa i el lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn.
- c) Efectuar accions sobre el medi físic o biològic vinculat a l'aigua, que constitueixin o puguin constituïr una degradació.
- d) L'exercici d'activitats dins dels perímetres de protecció quan puguin constituir un perill de contaminació o de protecció del domini públic hidràulic

3. Les actuacions en les zones de domini públic hidràulic i la zona de policia de lleres estan sotmeses a l'autorització administrativa prèvia de la Junta d'Aigües.

3. LIMITACIONS ESPECÍFIQUES

1. . En els espais de protecció fluvial seran d'aplicació, a més de les limitacions del punt 2 de l'apartat anterior, les següents:

- a) Els terrenys inclosos en aquesta qualificació i els situats a les franges de protecció no podran ser edificats.
- b) No s'admetran actuacions que puguin produir alteracions substancials de la llera, pèrdua de qualitat de les aigües o degradació de les comunitats vegetals de ribera.
- c) Es tindrà especial cura de la conservació i restauració de les comunitats de bosc de ribera, permetent-se la plantació i explotació d'espècies arbòries de creixement ràpid.

2. Les edificacions existents en aquests espais podran fer-ne obres de consolidació o millora d'acord amb el seu ús.

4. PROTECCIÓ DE FONTS I SURGÈNCIES

1. Les fonts del terme municipal de Castellfollit de la Roca tenen la consideració d'interès públic.

2. En aquestes fonts, dins un cercle de 40 metres de radi al seu entorn, s'aplicarà el règim establert al punt 1 de l'apartat anterior, si bé podran autoritzar-se les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar i adequar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic, sense perjudici de les limitacions quan es tracti de fonts en terrenys de propietat privada.

Art. 112. Espai agrícola (clau 19)

1. DEFINICIÓ

Contempla els terrenys del final de la plana de Begudà, dels plans de Can Gridó i de la Canova.

Les NNSS preveuen mantenir el caràcter agrícola d'aquests terrenys, respectant la seva integritat paisatgística.

2. CONDICIONS D'ÚS

S'admeten els usos especificats en les disposicions generals definides pel sòl no urbanitzable.

A les masies existents, apart de l'ús d'habitatge, es permeten els usos hotel·ler, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu.

Al sector de La Canova es defineixen les condicions específiques per a possibilitar la localització d'una actuació de caràcter turístic-hotel·ler, d'acord amb les disposicions del Pla Especial del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

3. LIMITACIONS A L'EDIFICACIÓ

1. S'admeten les edificacions i construccions fixades als articles 99 al 101 d'aquesta normativa.

2. Construccions destinades a explotacions agrícoles: s'admeten únicament els coberts agrícoles i magatzems seguint les disposicions de l'article 100 d'aquestes normes.

2. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declari d'utilitat pública i d'interès social, apart de les consideracions de l'article 101 d'aquestes normes, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
- b) La servituds de sòl no edificable.
- c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

4. Pel que fa a les edificacions existents, malgrat que no tinguin vinculació amb l'explotació agropecuària de la finca no es consideraran fora d'ordenació i podran efectuar-se obres de consolidació, reparació i ampliació amb un límit màxim del 30% del volum construït en el moment de l'aprovació inicial d'aquest NNSS.

4. NORMA ESPECIAL

D'acord amb el que disposa l'article 19.3 del PEZVG, es defineix un àrea on seria admissible, amb el caràcter excepcional que preveu l'esmentada norma, la localització d'un establiment hotel·ler; es tracta de la zona de "La Canova" on es compleixen les condicions de localització assenyalades en l'esmentat Pla especial.

Les condicions per a poder-se efectuar aquesta actuació són:

1. Extensió mínima de la finca: 5000 m².
2. Condicions de l'edificació:

Ocupació màxima de l'edificació principal i les auxiliars: 20%

Alçària màxima de PB+1PP.

Sostre màxim construït de 2.000 m2

3. Conservació i rehabilitació de la masia existent
4. Respectar les àrees de bosc existent
5. Presentació un estudi paisatgístic i d'usos per a la totalitat de l'àrea afectada que tingui en consideració la seva situació, just a l'entrada del poble i molt propera a les zones d'interès geo-botànic i que ordeni la totalitat del sector primant, sobretot, la integritat amb l'entorn natural que envolta aquesta àrea.
6. La implantació d'aquesta actuació requerirà sotmetre's al procediment d'avaluació de l'impacte ambiental seguint les disposicions del Decret 326/1992, de 14 de desembre, d'aprovació del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN).

Art. 113. Pedrera basàltica (clau 20)

1. DEFINICIÓ

Es tracta dels terrenys ocupats o afectats per les instal·lacions de la pedrera basàltica.

Les NNSS no impedeixen continuar l'actual activitat extractiva i de treball del basalt, únicament es fixen determinades condicions que seran complementàries d'aquelles que, amb caràcter més global, estableixen les administracions relacionades amb aquesta activitat.

2. CONDICIONS D'ÚS

S'admet l'activitat actual d'extracció i treball del basalt.

3. LIMITACIONS A L'EDIFICACIÓ

S'admeten les construccions i instal·lacions requerides pel desenvolupament de l'activitat, sempre i quan estiguin contemplades en el Pla especial que s'esmenta a l'apartat següent.

4. LIMITACIONS ESPECÍFIQUES.

1. Caldrà redactar un Pla especial on es determinin les característiques i condicions de l'activitat, el seu àmbit concret, així com les edificacions i instal·lacions requerides per a poder-se desenvolupar.
2. Seran d'aplicació dels determinacions del PEZV que regula les activitats extractives i, en especial, la formulació del programa de restauració per a la integració de l'àrea afectada amb l'entorn que l'envolta.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

Art. 114 - Definició

1. L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 38 del TR i l'article 86 del RP.

2. A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, les Normes Subsidiàries defineixen un Pre-catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

3. Formen part integrant d'aquest Catàleg aquells espais inclosos en el corresponent Catàleg del PEZV; en aquests espais, la protecció ve donada directament pel Pla especial.

Art. 115 - Pre-catàleg

El pre-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- Nivell 1: Espais naturals d'interès remarcable pels seus valors geològics o biològics.

1- Cingles del Fluvià: Canova i Sordet, Guardasoms i Castellfollit Nord

2- Cingles del Turonell: Castellfollit Sud

- Nivell 2- Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al pre-catàleg.

3- Església vella

4- Conjunt del Barri Vell

5 Les masies del terme municipal també s'inclouen en el Catàleg.

Art. 116 - Contingut del Pla especial.

1. El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements pre-catalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès :

2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.

3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.

4. El Pla especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.

5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 117 - Condicions del Pla especial.

1. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a) El Pla especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

2. Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de Protecció del Pla especial.

3. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

a) En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació, seguint les disposicions de les NNSS i amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Volums fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Normes Subsidiàries, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, o bé en aquells casos en que així es declari expressament, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixi la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

Segona.- Volums disconformes.

1. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona.
3. Les edificacions en zones d'ordenació segons l'alineació de vial, que el seu volum resulti disconforme en relació a les condicions d'edificació de la present normativa, podran sol·licitar, per als usos admesos per les mateixes, ampliacions fins d'un pis, sempre que:
 - a) aquest es permeti d'acord amb les condicions d'edificació de les NNSS
 - b) el sostre total edificat sobre el solar sigui menor o igual que el que resulta d'aquesta normativa.
4. Les edificacions en zones on el tipus d'ordenació és segons edificació aïllada, que els resulti el seu volum disconforme en relació a les condicions d'edificació d'aquesta normativa, podran sol·licitar ampliacions sempre que l'edificació global no sobrepassi el sostre que li correspon per l'intensitat neta d'edificació sobre la parcel·la de conformitat amb les següents condicions:
 - a) que l'edificació no ultrapassi l'alçada màxima,
 - b) que els usos de l'edificació que s'amplia respectin les condicions d'ús establertes en aquesta normativa
 - c) que la parcel·la no sia inferior a la mínima establerta.
5. Als edificis, usos i construccions situats en el sòl no urbanitzable d'especial protecció fixat en aquestes NNSS els hi serà d'aplicació el que es preveu a la disposició transitòria segona del Pla Especial de la Zona Volcànica.. Les edificacions i instal·lacions industrials situades en aquest tipus de sòl necessitaran una prèvia autorització pel que fa als usos, sense que siguin admissibles aquells que generin efectes negatius, directament o indirectament, sobre el medi.

Tercera.- Usos disconformes .

Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Quarta.- Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Normes Subsidiàries per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

Cinquena - Pla especial de protecció de patrimoni.

En tant no sigui vigent el Pla especial, es podran redactar Plans especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del pre-catàleg.

Annex : Definicions

DEFINICIONS:

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS:

- * **Coeficient d'edificabilitat bruta:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient de volum edificable brut:** Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari brut:** És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficients mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.
- * **Densitat màxima d'habitatges bruta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ:

- * **Parcel·la:** És la porció de sòl urbà, edificable.
- * **Parcel·la mínima:** És la unitat de sòl mínima per a ser construïda. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. (art. 140.2 TR)
- * **Front de parcel·la:** Partió o límit de la parcel·la amb el carrer.
- * **Solar:** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquest Normes Subsidiàries es apta per a ésser edificada immediatament.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ:

- * **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:** Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
- * **Coeficient de volum edificable net o de parcel·la:** Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
- * **Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la:** És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.
- * **Ocupació màxima de parcel·la:** Percentatge màxim admès de sòl ocupat pel conjunt de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la.
- * **Densitat màxima d'habitatges neta:** Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a tota la seva superfície.
- * **Edificació principal i edificació auxiliar:** L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són l'aparcament i el magatzem.
- * **Planta baixa:** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyala aquest Normes Subsidiàries.
- * **Plantes soterrànies:** Són les situades a sota de la planta baixa.
- * **Planta pis:** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- * **Planta golfes:** És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada.

- * **Planta coberta:** Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
- * **Entresolat:** Per entresolat s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa altura divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
- * **Cossos sortints:** Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.
- * **Elements sortints:** Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
- * **Línia de façana:** És la línia que determina on s'ha de situar la façana o façanes d'un edifici.
- * **Sostre i volum total d'un edifici:** El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les soterrànies i la part de coberta amb una alçada lliure menor d'1,90 metres, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats.
El volum total d'un edifici és el que resultaria de definir una envoltant que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.
- * **Alineacions del carrer o vial:** És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
- * **Rasant del carrer o vial:** Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
- * **Alçada reguladora màxima d'un edifici:** Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora i que variarà segons el tipus d'ordenació fins al pla horitzontal d'on arrenca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
- * **Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la:** Profunditat edificable és la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- * **Pati d'illa:** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.
- * **Celoberts:** Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.
- * **Patis de ventilació:** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ

Críteris de classificació:

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents críteris de classificació d'usos.

- a. Segons la permissivitat.
- b. Segons el domini.
- c. Segons l'activitat.
- d. Segons els efectes que se'n derivin

Classificació d'usos segons la permissivitat.

1. D'acord amb aquest críterí es diferencien els usos permesos dels usos prohibits
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos s'els hi pot requerir limitacions, d'on en resulta la següent classificació:
 - a. Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir.
 - b. Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
 - c. Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
 - d. Usos provisionals: Els que, perquè no necessiten obres o instal.lacions permanents i no dificulten l'execució dels Plans, poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes disposats per l'article 91.2 del TR.
3. Els usos prohibits són els que s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Classificació d'usos segons el domini.

1. D'acord amb aquest críterí es diferencien usos públics, privats i col.lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col.lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Classificació d'usos segons l'activitat

* **Ús d'habitatge** és destinat a l'allotjament o residència familiar

* **Ús hoteler**: El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

Hotel és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indisoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

Hotel-apartament és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

Pensió és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal.lacions individuals per a fer-ho.

* **Ús comercial**: El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engrós o al detall. D'acord amb la classificació nacional d'Activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en les Agrupacions 61 (exclós el subgrup 615), 63, 64 i 97, que agrupen el comerç i els serveis personals.

* **Ús d'oficines i serveis privats**: Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis.

- * **Ús de magatzem:** D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754 que componen el comerç a l'engròs i a dipòsits i magatzems de mercaderies.
- * **Ús d'indústria:** Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades.
- * **Ús sanitari:** És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 94.
- * **Ús sòcio-cultural:** Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 95 i el grup 967.
- * **Ús docent:** Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'Agrupació 93 sobre educació i investigació.
- * **Ús residència col·lectiva:** És el que es refereix a l'allotjament en habilitacions amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits i estudiants, avis, etc.
- * **Ús de restauració i espectacles:** És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafés, amb espectacle o sense, sales de festa i en general totes aquelles activitats que han de complir la Llei 10/1990, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa als grups 651, 652, 653, 963 i 965.
- * **Ús recreatiu:** És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 96, excloses els Grups 965 i 963.
- * **Ús esportiu:** Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.
- * **Ús agrícola:** En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.
- * **Ús pecuari:** Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers... D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.
- * **Ús forestal:** Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.
- * **Ús d'activitats extractives:** Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.
- * **Ús de càmping i caravàning:** És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats.
- * **Ús de garatge-aparcament:** comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

- * **Edificis independitzats:** Als efectes de compatibilitzar l'ús industrial amb el residencial en edificacions entre mitgeres, s'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per juntes de dilatació, i a la part superior, on es disposara una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

APROVACIO DEFINITIVA 11 DE JUNY 1997

INDEX

GRUP I: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LICÈNCIES

Art.1. Actes subjectes a llicència.....	1
Art.2 Procediment.....	1
Art.3 Contingut de les llicències.....	1
Art.4 Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol.licitud de llicències.....	1
Art.5 Condicions d'atorgament de llicències.....	2
Art.6 Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.....	2
Art.7 Seguiment.....	2
Art.8 Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.....	3
Art.9 Infraccions urbanístiques.....	3

GRUP II: REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art.1 Àmbit d'aplicació.....	4
Art.2 Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.....	4
Art.3 Directrius generals.....	5
Art.4 Condicions exigibles a elements constructius.....	5
Art.5 Condicions exigibles a les màquines i instal.lacions.....	5
Art.6 Condicions exigibles a activitats de nova implantació.....	5
Art.7 Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.....	6

GRUP III: REGULACIÓ DEL RISC D'INCÈNDIS I EXPLOSIONS

Art.1 Objecte i àmbit d'aplicació.....	7
Art.2 Definicions, notacions i unitats.....	7
Art.3 Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.....	7
Art.4 Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.....	8
Art.5 Quadre de compatibilitats.....	9
Art.6 Documentació per a llicències i inspeccions.....	9

GRUP IV: REGULACIÓ DELS APARCAMENTS

Art.1 Règim aplicable.....	11
Art.2 Superfície computable.....	11
Art.3 Superfície de la plaça.....	11
Art.4 Llicències.....	11
Art.5 Activitat industrial.....	11
Art.6 Relació amb la circulació.....	12
Art.7 Supòsit especial.....	12
Art.8 Altura lliure mínima.....	12
Art.9 Disposició de les places.....	12
Art.10 Passadisos i accessos.....	12
Art.11 Rampes i accessos.....	13
Art.12.Pendent de les rampes.....	13
Art.13 Aparells muntacòtxes.....	13
Art.14 Accés i sortida de vianants.....	14
Art.15Prevenió d'incendis i serveis de guarda.....	14
Art.16 Ventilació.....	14
Art.17 Lavabos.....	14
Art.18 Calefacció.....	14

GRUP V: CONDICION D'HABITABILITAT

15 a 24

GRUP VI: EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Art.1 Declaració de ruïna i acord de demolició.....	25
Art.2 Expedient.....	25
Art.3 Procediment general.....	25
Art.4 Procediment en altres supòsits.....	25
Art.5 Ruïna imminent i desperfectes reparables.....	26
Art.6 Apuntament de l'edifici.....	26
Art.7 Enderrocs d'edificis.....	26
Art.8 Runes.....	26
Art.9 Gestió de residus.....	26

GRUP I.

INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

Art. 1- Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als l'art. 1 del R.D. i . 247 del TR., i en general qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'art. 250.2 TR, i els art. 8 i 9 del RD. Totes les obres que s'executin com a compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
3. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.
4. Apart de les llicències esmentades als apartats anteriors, les activitats que es pretenguin realitzar estaran subjectes a prèvia llicència. La documentació per a la sol.licitud de l'exercici d'activitats s'haurà d'adaptar al contingut del Decret 257/1995, de 14 de setembre.

Art. 2- Procediment.

Les sol.licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Art. 3- Contingut de les llicències.

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

Art. 4- Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol.licitud de llicències.

1. Als efectes de l'art. 75 del reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es consideren obres, que per a la sol.licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic i el full d'assumpció de la Direcció tècnica visats pel corresponent Col.legi professional, les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificions.
- les d'urbanització i parcel.lació de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- la col.locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors.
- el canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

2. Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a les sol.licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en el punt anterior d'aquestes ordenances, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i

pressupost. Per a les obres que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu titulat superior i visat pel corresponent Col.legi professional, per a les obres següents:

- la col.locació de marquesines per a comerços.
- la construcció de ponts, bastides i similars.
- l'estintolament de façanes.
- la reparació de cobertes i terrats
- la construcció de pous i fosses sèptiques.
- la modificació de balcons, lleixes o elements sortints
- la col.locació d'elements mecànics de les instal.lacions en terrasses o terrats
- la construcció de barraques provisionals d'obres.

Art. 5- Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquestes Normes respecte a la classe de sòl i el seu destí i les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 120 del TR.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen els art. 40-43 del RG

Art.6- Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

1. D'acord amb l'art. 249.7 del TR., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de la data de notificació al promotor.
2. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
3. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'art. 249 del TR.

Art. 7- Seguiment.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol.licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Art. 8- Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 223 al 233 del TR, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Art. 9- Infraccions urbanístiques.

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen el RD. i el Reglament de la Llei 9/1981.

GRUP II.

REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS.

Art. 1- Àmbit d'aplicació:

1. Queden sotmesos al compliment i observança d'aquest article tots els establiments i les activitats industrials, comercials i administratives, tant públiques com privades, situats en el terme municipal de Castellfollit de la Roca.

2. Amb caràcter complementari es podran tenir en compte les determinacions contingudes a l'"Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions", aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC num. 2126, de 10 de novembre de 1995).

Art. 2- Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura:

1. Aquesta normativa adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la norma bàsica de l'edificació "Condiciones acústicas en los edificios" (Reial decret 1909/1981, del 24 de juliol, i respectives ampliacions o modificacions).

Per a la correcta interpretació de termes acústics que no hi són inclosos es recorrerà al significat que aparegui en les normes U.N.E. i en el seu cas en les normes I.S.O. De tot això se n'exceptuen les definicions específiques que es descriuen a continuació.

2. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA. (decibelis escala de ponderació A).

3. Nivell sonor exterior.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.

4. Nivell sonor interior.- És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

5. Vibracions.- És el paràmetre indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s^2 , i en terceres parts d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissible vindran donats pels valors que prengui A, segons el límit L_A fixat en aquesta normativa i la següent relació: $L_A = 20 \log A/A_0$. On A és el límit de l'acceleració admissible en m/s^2 en cada terç d'octava, i A_0 el valor de referència en m/s^2 a les diferents freqüències centrals en terceres parts d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$A = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{1/2} \quad \text{per a } (1 < f < 4)$$

$$A^0 = 10^{-5} \quad \text{per a } (4 < f < 8)$$

$$A^0 = 0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f \quad \text{per a } (8 < f < 80)$$

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

6. Horari.- A efectes d'aquesta normativa es delimiten els següents espais de temps:

a) Dia: horari comprès entre les 7,30 del matí i les 22,00 hores.

b) Nit: horari comprès entre les 22,00 hores i les 7,30 hores del matí.

Art. 3- Directrius generals.

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància, es consideraran les molèsties que, per efectes indirectes de soroll, aquests projectes puguin ocasionar en les immediacions de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adequades per evitar-les o disminuir-les o bé instal·lar-les en llocs més adequats.

Així, en els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals continguts a edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibratori i de sistemes de reducció de qualsevol tipus de sorolls.

Art. 4- Condicions exigibles a elements constructius.

1. Els riscos de superar els nivells d'emmissió que s'especifiquen en aquest capítol, són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o contigu a l'edifici d'ús d'habitatge, sanitari o educatiu. Per això, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a aquestes situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i han de ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, es consideren imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'ús mixt o contigu a edificis residencials, sanitaris o educatius.
2. L'aïllament acústic mínim al soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús d'habitatge, sanitari o docent és de 50 dBA per a les activitats i instal.lacions en funcionament durant l'horari diurn i de 55 dBA durant horari parcialment o totalment nocturn.

Art. 5- Condicions exigibles a les màquines i instal.lacions.

1. Totes les màquines i instal.lacions d'activitats contigües a edificis o situades en edificis amb ús d'habitatge, sanitari o educatiu, s'instal.laran sense ancoratges ni adossament directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibratoris adequats per evitar la transmissió de sorolls i vibracions.
2. La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics. Aquestes canonades i conductes es suportaran mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.
3. L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar i, si escau, precintar la instal.lació corresponent.

Art. 6- Condicions exigibles a activitats de nova implantació.

1. No es permet el funcionament de màquines i instal.lacions de nova implantació que originin, en edificis d'habitatge, sanitaris o educatius, nivells sonors en les zones de recepció superiors als límits de la Taula I, ni nivells de vibració superiors als de la Taula II.

Taula I.

	Nivell sonor max.ext.(dB A)	Nivell sonor max.int.(dB A)
oció		
ials		
niliars		

Taula II.

	Nivell de vibració max.(L _A)
oció	
ials	
niliars	

2. Per evitar les molèsties originades pels infrasons en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitat serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

Taula III.

		ncies
(Hz)		
(dB)		

Es presumirà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan, éssent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de Tipus I sigui superior a 79 dB. En aquest cas es procedirà a una comprovació més detallada per bandes d'octava o terç d'octava. Sempre que sigui possible, la medició es realitzarà amb la font parada i en marxa, per a una segura identificació d'aquesta i dels seus nivells.

Art. 7- Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.

1. L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions de fins 5 dB sobre els límits que figuren en els quadres I i II de l'article anterior a les activitats existents o en tràmit, en la data d'entrada en vigor d'aquesta normativa, que ho sol.licitin. Aquesta concessió serà per un període superior a sis mesos i prorrogable per anys naturals en tant no existeixin queixes fundades de molèsties, situació en que es comprovaran els nivells existents i si escau es suspendrà la concessió en un termini màxim de 3 mesos.
2. Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits d'aquesta normativa més els de la concessió temporal o els de la normativa en el termini de la concessió temporal, se seguirà el següent procediment:
 - a) La persona responsable de l'activitat haurà de presentar, en un termini conforme amb la legislació des de la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o

vibracions, visat pel Col·legi professional corresponent en el que, amb la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, amb les dates del principi i finalització de les reformes.

b) Qualsevol persona afectada podrà examinar el projecte de reducció de sorolls o vibracions en el termini previst per la Legislació, i al·legar el que estimi convenient.

c) Examinat el projecte i a la vista de les al·legacions presentades, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicarà la seva finalització perquè l'Administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i la verificació dels resultats d'aquestes.

GRUP III.

REGULACIÓ DEL RISC D'INCÈNDIS I EXPLOSIONS.

Art. 1- Objecte i àmbit d'aplicació.

1. Aquest capítol estableix les condicions de prevenció i protecció que han de reunir locals i activitats respecte a les edificacions veïnes amb la finalitat que, en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una d'aquestes activitats, es limiti la probabilitat que els seus efectes depassin els partions de la propietat i afectin els veïns.
2. La regulació afecta a tota activitat que pel seu risc d'incendi o explosió impliqui perillositat.

Art. 2- Definicions, notacions i unitats.

1. Aquest capítol adopta les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI/96) i en allò que aquesta no regula, les que figuren en la NBE-CPI-91/82 i el Decret 241/1994, de 26 de juliol.
2. En l'àmbit d'aquesta normativa sempre que es faci referència a risc, prevenció o protecció s'entendrà referit a risc, prevenció i protecció d'incendis i explosions.

ART. 3- Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.

1. En funció del risc intrínsec d'una activitat i de les característiques del seu emplaçament en relació als seus veïns, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat amb un emplaçament relatiu. Per això, en aquesta normativa es tipifiquen:
 - a) el risc intrínsec de les activitats.
 - b) Situacions relatives més comunes.
2. En quan al risc intrínsec cal diferenciar el relatiu als incendis del referit a explosions:
 - 2.1. La valoració del risc intrínsec i la gamma en què s'agrupen les activitats amb risc d'incendis s'ajustaran al que determina el quadre següent:

Taula IV. Risc intrínsec d'incendis

		ponderada (Mcal/m ²)
		00
		00 00 00
		500 200

- 2.2. Una activitat industrial es qualifica de risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en aquesta, ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental. Les activitats que manipulin o magatzemin explosius industrials han de regular-se per les disposicions del Reglament d'explosius vigent..

Així, per exemple, poden incloure-se dintre del camp de les activitats amb risc d'explosió les que compleixin algunes de les següents característiques:

- a) Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o Kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o Kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).
- b) Activitats que utilitzin combustibles en algun dels següents processos:
 - processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.).
 - processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable(mescla, , filtrat, destilació, assecament...).
 - processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

En tot cas no s'aplicarà l'anterior qualificació per a aquelles activitats en les que els combustibles ho siguin per a calefacció dels locals i l'ús dels quals estigui regulat per la legislació i normativa vigents.

3. L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb els seus veïns confrontants es classifica tal i com s'indica a continuació:

A - Activitat instal·lada en edifici d'usos no industrials. Si l'activitat ocupa diverses plantes, es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.

A1 - activitat en planta soterrani (només es permet en el primer soterrani)

- A2 - activitat en planta pis.
- A3 - activitat en planta baixa.
- B - Edifici industrial contigu a edifici d'usos no industrials.
- C - Edifici industrial separat de l'edifici d'usos no industrials.
- D - Activitat instal·lada en un edifici industrial per plantes. Si l'activitat ocupa diverses plantes es prendrà com a situació representativa la del subíndex més baix.
- D1 - Activitat en planta soterrani (només s'admet en el primer soterrani)
- D2 - Activitat en planta intermèdia.
- D3 - Activitat en planta baixa.
- D4 - Activitat en última planta.
- E - Activitat en nau industrial compartimentada.
- F - Edificis industrials contigus.
- G - Edificis industrials separats.

Art. 4- Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.

1. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries a l'objecte d'aquesta normativa. En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits en les normes NBE-CPI-82 i NBE-CPI-91 i el Decret 241/1994.
2. La manipulació i l'emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a:
 - Reglament sobre refineries de petroli i Parc d'Emmagatzematge de productes petrolífers.
 - Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
 - Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
 - Reglament de Recipients a Pressió.
3. En el supòsit de coexistència de risc d'incendi i explosió, les condicions d'aïllament de l'activitat seràn les més grans calculades per a cada risc.
4. Les condicions de seguretat mínimes que poden adoptar-se per a regular l'emplaçament d'activitats amb risc d'incendi s'especifiquen a la taula V. "D" indica la distància de separació i "C" és el coeficient que resulta de la taula VI.
5. L'emplaçament d'activitats amb risc d'explosió es té que deduir de la reglamentació vigent. Quan la citada reglamentació no contempli les distàncies de seguretat entre les unitats en procés i altres instal·lacions i parts de propietat, aquesta distància ha d'establir-se de forma que mai sigui inferior a la que es dedueix de la reglamentació deduida en el supòsit de magatzemament d'una quantitat de combustible equivalent a la que pugui existir a la unitat en el moment més desfavorable.

Taula V. Condicions de seguretat mínimes

art. 85.3		
		de la paret radiant) + 1,5
	l'última planta de l'edifici estarà de 28m sobre la cota més baixa	Resistència al foc dels elements de tancament no serà inferior a RF120.
	El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les plantes de càrrega i descàrrega seran RF180. Les portes que	En el cas d'edificis amb pati interior, aquesta condició a partir de 6m de distància al pati interior podrà aplicar-se també a les façanes posteriors.
	Les portes que	
	Resistència al foc dels elements de tancament seran mínim RF60, amb tancament automàtic.	

Taula VI. Determinació del coeficient C

	Densitat de foc									
	baixa	mitja	alta							
	<30	30-70	>70	1.0	1.3	2.0	3.2	6.0	10	20
				Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C	Coef.C
Alçada de la paret radiant	20	10	5	0.36	0.40	0.46	0.49	0.51	0.51	0.51
	30	15	7.5	0.60	0.66	0.79	0.88	0.93	0.94	0.95
	50	25	12.5	0.90	1.00	1.22	1.42	1.63	1.69	1.71
	100	50	25	1.39	1.56	1.93	2.34	2.95	3.26	3.48
	-	100	50	2.05	2.30	2.87	3.55	4.74	5.56	6.56
	-	-	100	2.95	3.32	4.16	5.19	7.13	8.67	11.15

Densitat de foc = Kg combustible/m²

Coeficient C = relació alçada paret radiant/amplada o viceversa

Art. 5- Quadre de compatibilitats.

1. La compatibilitat entre nivell de risc i situació relativa només es pot entendre si es compleixen les condicions mínimes de seguretat exigibles d'acord amb lo exposat fins ara. Amés, a la taula VII. es fixa una relació de compatibilitats entre els diferents nivells de risc amb les diferents situacions relatives dels emplaçaments de risc i els locals veïns.

2. Si el local on està emplaçada la activitat té múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'indiquen en la taula VII. D'altra banda, quan en una mateixa activitat existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tant riscos com sectors d'incendi existeixin, permetent emplaçar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

Art. 6- Documentació per a llicències i inspeccions.

1. Per a la concessió de llicències o inspeccions per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, podrà exigir-se la presentació dels següents documents:

a. Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gama de risc intrínsec. Hauran d'especificar-se les substàncies combustibles presents indicant per a cada una el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.

b. Relació dels processos i productes presents qualificats amb risc d'explosió segons aquesta normativa. En un plànol de detall d'escala no més gran de 1:200 s'indicaran la localització dels emmagatzematges d'aquests productes i la dels processos.

c. Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades en la instal·lació. S'hi indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats i les comprovacions periòdiques que comporten.

d. Indicació de la situació relativa respecte a d'altres edificacions, i de totes les condicions recollides en aquesta secció normativa.

e. Informe tècnic sobre les solucions i adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides en aquesta normativa per a garantir un nivell de seguretat equivalent. S'indicaran les comprovacions periòdiques que aquestes mesures comportin, i els terminis de realització proposats.

Taula VII. Compatibilitats

	àx.compatible

o il.luminació s'efectua a través d'obertures a un pati de
osterior i si a menys de 6m per sobre de les mateixes n'hi
pre que a sobre de les primeres hi hagi voladus talla focs
la i RF60 mínim.
ón independents de les vies d'evacuació de l'edifici
tal de la nau que acull l'activitat es inferior a 3000m2

GRUP IV.

REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.

Art. 1- Règim aplicable.

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Art. 2- Superfície computable.

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla general hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Art. 3- Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i trenta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,30x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i 20 centímetres (2,20 m).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de dos metres i noranta centímetres (2,90 m).

Art. 4- Llicències.

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

Art. 5- Activitat industrial.

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla general, els aparcaments i garatges-aparcaments s'asimilaran a l'ús industrial a efectes d'admitir-los per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m²) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.
2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

Art. 6- Relació amb la circulació.

1. Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.
2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

Art. 7- Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fós obligatòria, no relevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

Art.8- Altura lliure mínima.

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

Art.9- Disposició de les places.

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

Art. 10- Passadisos i accessos.

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadisos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.
2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadisos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.
3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.
4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).
5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes per la legislació corresponent.

Art.11- Rampes i accessos.

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substituïtoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
2. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
3. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampla no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
4. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
5. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentit de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Art. 12- Pendent de les rampes.

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Art. 13- Aparells muntacotxes.

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

Art. 14- Accés i sortida de vianants.

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material imcombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

Art.15- Prevenció d'incendis i serveis de guarda.

1. En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

2. Sempre que s'adoptin les mesures necessàries d'alarma contra incendis que garanteixin deguament la seguretat del local, l'accés als garatges públics qualsevol que sigui la seva categoria, podrà romandre tancat des de les vint-i-tres hores de la nit fins a les set hores del matí. Durant les restants hores serà obligatori el servei permanent de guarda, que segons la categoria i la superfície del garatge estableixin els Ajuntaments en exercici de la seva potestat.

Art. 16- Ventilació.

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim. d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

2. Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

3. Totes les plantes del local, a més de l'accés, tindran ventilació directa qa l'exterior o a través d'un pati de superfície menor a la indicada en el quadre següent:

ntes de l'edifici	
fins a tres	1000 m ² o fracció de la major planta servida
fins a cinc	1000 m ² o fracció de la major planta servida
fins a set	1000 m ² o fracció de la major planta servida
més de 7	a 1000 m ² o fracció de la major planta servida

El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).

4. Les obertures de comunicació en el pati estaran protegides amb una coberta de material resistent al foc de trenta centímetres (0,30 m) com a mínim, de sortint, col·locat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

Art. 17- Lavabos

En els garatges públics s'instal·larà un bany petit format per un water i lavabo com a mínim.

Art.18- Calefacció

1. La calefacció dels garatges-aparcaments, en cas d'haver-ne, es realitzarà de forma que en cap moment hagi perill d'inflamació de les mescles carburants.
2. Els locals on estinguin situades les instal.lacions de calefacció hauran d'estar totalment

GRUP V.

CONDICIONS D'HABITABILITAT

El contingut d'aquesta ordenança s'ha extret dels Decrets 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges. (DOGC núm. 2116, de 18 d'octubre de 1995) i del Decret 314/1966, de 17 de setembre, de modificacions de l'anterior (DOGC. núm. 2259, de 23 de setembre de 1996)

Article 1

De conformitat amb el que disposa la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i als efectes del que s'estableix en el Decret 274/95 sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, s'entén per habitatge tota construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin altres usos. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

Article 2

2.1 Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenen per tals les que només excloquin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració interior, hauran de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva definit a l'annex 1 d'aquestes ordenances.

2.2 Els habitatges de protecció oficial de nova edificació estaran subjectes a les prescripcions de l'annex 1 d'aquesta ordenança amb les especificitats que es recullen a l'annex 2.

2.3 La resta d'habitatges hauran de complir els requisits establerts a l'annex 3.

Article 3

3.1 En la memòria dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la seva classificació com a habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.

3.2 En els plànols del projecte bàsic s'han d'expressar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, que es classifiquin, com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B) cuina (C) i galeria (G).

Article 4

4.1 Per poder atorgar llicència d'obres, caldrà que l'Ajuntament hagi realitzat el control relatiu al fet que els habitatges projectats tinguin el nivell d'habitabilitat objectiva establert al present Decret.

4.2 Aquells municipis que per manca de serveis tècnics ho demanin podran ser assistits en la realització d'aquest control pel Consell Comarcal corresponent a la seva demarcació.

Article 5

No podrà atorgar-se la cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin amb el nivell d'habitabilitat establert en la present disposició.

Article 6

Els habitatges nous que hagin obtingut cèdula d'habitabilitat, d'acord amb el nivell exigida en el present Decret, hauran de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Annex 1

-1 Definicions

A efectes de la present ordenança:

1. Un habitatge és complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica.
2. Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica, i no conté cap habitació.
3. Peces principals són les sales i habitacions.
4. Una peça pot definir-se com a sala quan compleix:
 - Tenir una superfície útil no inferior a 12 m², sense cap estrangulament inferior a 1,40 m².
 - Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,40 x 2,40 metres.
 - Disposar d'una obertura a un espai exterior obert o pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m². No pot fer-se a través de la sala l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.
 - No contenir cap aparell higiènic.
 - Si té una superfície inferior a 16 m², no contenir l'equip obligatori de cuina.
5. Una peça pot definir-se com a habitació quan compleix els requisits següents:
 - Tenir 6 o més m² de superfície útil.
 - Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,90 x 1,90 metres.
 - Disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la, pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,40 m².
 - No contenir cap aparell higiènic que sigui un vàter, safareig o abocador.
 - No contenir l'equip obligatori de cuina.
 - Es pugui independitzar.
6. Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els requisits següents:
 - a) Poder-se independitzar.
 - b) Tenir ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.
 - c) Que contingui vàter, dutxa o banyera.
7. Galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.
8. Una obertura és una porta o finestra practicable.
9. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.
10. Accés de l'habitatge és tota porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge, o comunitari.
11. Superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a 1,50 metres. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrals, fixos o mòbils, ni les superfícies de terrasses i altres elements exteriors. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m².
Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.
12. La superfície útil de l'habitatge s'expressarà necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, les superfícies mínimes que es regulen en la present disposició s'han d'entendre referents a la superfície útil interior.
13. Aparells higiènics són els que, amb la corresponent dotació d'aigua corrent i desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà.

2. Nivell d'habitabilitat d'habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els resultants d'una gran rehabilitació

Tipus: s'ha de poder classificar com habitatge complet o reduït.

Accés

1. Aquest espai ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial de manera que quan s'hi transita quedi il·luminat.
2. L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, d'un espai comú o d'un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa manera.
3. Ascensors
 - a) El edificis hauran de disposar d'un ascensor quan es compleixin qualsevol d'aquests supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de 3 o més plantes.

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de més de 12 metres.

Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de 12 habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

b) El edificis hauran de disposar de dos ascensors quan es compleixin qualsevol d'aquests supòsits: Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de 6 o més plantes.

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar més de 21 metres.

Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de 24 habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

c) En qualsevol cas, quan en l'edifici hi hagi més de 36 habitatges, disposarà d'un altre ascensor per cada 12 habitatges o fracció.

4. Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure de 0,80 metres.

5. Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1 metre, i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 1,90 x 0,50 metres.

6. Els espais d'accés a l'habitatge han d'estar ventilats de manera que, si es desenvolupen a més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura de ventilació no inferior a 1,00 m². L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent.

7. La superfície dels paràmetres dels espais d'accés ha de ser soferta als cops, fins a una alçada de 1,50 metres.

En el cas que l'accés disposi d'escales, aquestes han de complir les condicions següents:

8. Que en cada tram d'escala se salvi, com a màxim un desnivell de 3,20 metres.

9. Que l'altura del graons sigui com a màxim de 0,185 m.

10. Que l'estesa dels graons sigui com a mínim de 0,27 m.

11. Els graons tindran, com a mínim, una línia de pas de 0,27 m, mesurada a 0,40 m de la línia interior del passamà.

12. Els punts de l'espai d'accés on hi hagi un desnivell superior a 0,60 m han de disposar de baranes o elements protectors.

13. Les escales hauran de tenir un element protector o barana que no sigui escalable d'una alçada mínima de 0,95m, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-ni entre elles una separació major de 0,12 metres.

Construcció

La construcció que el conforma o l'afecta ha de:

14. Ser capaç de suportar amb seguretat unes sobrecàrregues d'ús de 200 kg per m².

15. Estar protegida de les humitats del terreny.

16. Ser estanca a les aigües pluvials.

17. Evitar la inundació de l'habitatge.

18. Estar aïllada tèrmicament i acústicament i estar protegida en cas d'incendi.

19. El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistent al desgastament per l'ús normal.

Dimensions

20. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 20 m², i si és complet, de 32 m².

21. L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,50 metres. En el cas de cambres higièniques, cuines, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada serà com a mínim de 2,10 metres.

22. El perímetre de façana (P) d'un habitatge en relació a la superfície útil (S) de l'habitatge, mesurat respectivament en metres lineals i metres quadrats, complirà la fórmula $P > S/8$.

El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cada una de les seves façanes que donen a un espai obert, un pati d'illa de cases o un espai de parcel·la, mesurats de la següent manera:

a) No es tenen en compte els cossos sortints.

b) En el cas d'una façana d'un habitatge a un espai obert o a un pati d'illa de cases, el perímetre d'una façana és la línia recta que uneix els punts extrems del tros de façana que limita l'habitatge.

Per poder considerar un front com a façanes diferents, els perímetres d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60 i 120 graus.

c) En el cas d'una façana a pati de parcel·la, el perímetre és el màxim polígon còncau inscribible en planta.

Els patis que es considerin pel càlcul del perímetre de façana o als que ventilen peces principals han de:

Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati.

En el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

En el cas que el pati estigui cobert amb una claraboia, tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran de la seva superfície en planta.

No donaran servei a aparcaments col·lectius ni industrials.

Peces

Les peces principals de l'habitatge han de complir els següents requisits:

23. Tenir accés amb una amplada mínima de 0,80 m a la sala i 0,70 m en la resta de peces, inclosos els banys i la cuina.

24. Tot punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dintre d'un angle de 90 graus la bisectriu de la qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 metres.

25. El nombre (n) màxim de peces de 6 o més m² útils en les quals es divideix un habitatge ha de ser igual o inferior al nombre que resulti de dividir per deu la superfície útil de l'habitatge (S) mesurada en metres quadrats, és a dir, $n \leq S/10$.

26. Si les peces d'un habitatge estan situades en un local discontinu, la comunicació entre elles s'ha de fer per mitjà d'un espai d'ús exclusiu del mateix habitatge.

27. L'amplada mínima dels espais interiors de pas serà de 0,90 metres.

Les sales

28. Han de tenir la superfície útil contínua de 12 m², que s'incrementarà en 4 m², si té la cuina incorporada, i en 2 m² per cada dormitori.

29. No tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter o una dutxa, o banyera.

Les habitacions

30. La superfície mínima de l'habitació individual serà de 6,00 m².

31. En tot habitatge complert hi haurà una habitació que tindrà una superfície mínima de 10 m².

La cuina

32. La peça que conté l'equip obligatori de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter o una dutxa.

Equip

- Ha de tenir una instal·lació d'aigua freda i calenta corrent de manera que:
 - 33. Connecti amb tot l'equip que la requereixi.
 - 34. Disposi d'una clau de pas general, i d'una clau específica per cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.
 - 35. Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, disposi d'un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació.
 - 36. Com a mínim serveixi a un lavabo, la pica de la cuina i una dutxa o banyera.
- Ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:
 - 37. Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
 - 38. Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta; si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.
- Ha de disposar d'una instal·lació elèctrica que:
 - 39. Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
 - 40. Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
 - 41. Tingui dos endolls a la sala i un a les habitacions i un a la cambra higiènica. La peça que contingui l'equip de cuina tindrà com a mínim tres endolls.
 - 42. No impliqui un risc a les persones ni perturbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.
- Disposar d'un equip higiènic de manera que:
 - 43. Estigui format com a mínim per un rentamans, un wàter i una dutxa.
 - 44. Estiguin inclosos en una cambra de servei higiènic el wàter i la dutxa.
 - 45. Si més no, una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.
 - 46. Tota dutxa tingui impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima d'1,90 metres.
- Tenir instal·lades o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:
 - 47. Estigui format per una pica, un aparell de cocció i la resta d'elements a què ens referim en aquest apartat.
 - 48. La peça on estigui inclòs tingui com a mínim una superfície de 5 m².

49. Sobre l'emplaçament de l'aparell de coccio hi haurà o s'admetrà directament la instal·lació d'una campana que evacuï els fums a un espai exterior obert a través d'un conducte individual en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical l'extracció pot ser activada estàticament.
- Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que:
50. La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior, directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.
51. Quan existeixi la possibilitat d'estendre la roba, serà a un espai exterior protegit de vistes del carrer o espai públic.
 - Tenir instal·lada o admetre directament les instal·lacions d'un equip de telecomunicacions de manera que:
52. Els habitatges puguin disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena televisió i radio, amb una presa com a mínim.
 - Els desnivell que ouguin representar un perill per a les persones hauran de:
53. Estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,95m, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-hi entre elles una separació major de 0,12m.

Annex 2. Habitatges de protecció oficial

1. Habitatges

Als habitatges de protecció oficial, s'exigiran, a més a més de les prescripcions establertes al nivell d'habitabilitat per habitatges nous, les especificacions d'aquest annex.

Tots els habitatges de protecció oficial seran complets.

2. Superfícies

2.1 La superfície útil màxima serà de 90m².

2.2 En el cas de famílies nombroses, l'habitatge podrà augmentar la seva superfície útil fins a un màxim de 110 m².

3. Garatges

Superfície

3.1 La superfície mínima dels garatges serà de 14 m² per vehicle, inclosa la part corresponent a rampes, espais de maniobra, etc. però no la superfície corresponent a serveis, vestíbuls d'ascensors, etc.

3.2 La superfície útil màxima admesa serà de 30 m².

4. Dimensions mínimes

4.1 La dimensió mínima per plaça, sense considerar accessos, serà de 2,20 x 4,50 m.

5. Accessos

5.1 Tindran una amplada mínima de 3,00 m.

5.2 Tindran un pendent màxim del 20%.

5.3 Si l'accés serveix directament un estacionament en bateria, tindrà una amplada de 4,50 m.

5.4 Els trams en corba tindran una radi de gir, mesurat a l'eix, com a mínim de 6,00 m.

5.5 Disposarà d'un espai de connexió amb la via pública que tingui un pendent màxim del 4% i una fondària mínima de 4,50 m.

6. Ventilació

6.1 La ventilació podrà ser natural o forçada i es dimensionarà de manera que no permeti l'acumulació de fums i gasos.

6.2 Les xemeneies de ventilació mecànica es perllongaran fins a 1,00 m per damunt de la coberta de l'edifici.

6.3 La ventilació a través de les obertures de façana garantirà la dispersió de l'aire viciat de manera que no causi molèsties als habitatges superiors.

6.4 Estarà dotat d'un desguàs connectat a la xarxa d'evacuació o pou filtrant.

7. Trasters

7.1 Es destinaran a aquest ús exclusiu.

7.2 Tindran l'accés des de l'exterior o des d'un espai d'ús comunitari i no seran incorporables a l'habitatge.

7.3 La superfície útil no superarà el 15% de la superfície útil de l'habitatge al qual està adscrit.

7.4 La il·luminació exterior, si en té, estarà situada per damunt d'1,80 m del nivell del local.

Annex 3. Nivell d'habitabilitat objectiva per habitatges usats

Definicions.

Als efectes del present Decret seran d'aplicació als habitatges usats les prescripcions següents:

1. Un habitatge és complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica.
2. Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica, i no conté cap habitació.
3. Peces principals són les sales i habitacions.
4. Una peça pot definir-se com a *sala* quan compleix:
 - a) Tenir una superfície útil no inferior a 10 m².
 - b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,40 x 2,40 metres.
 - c) Disposar d'una obertura a un espai exterior obert, a pati d'illa o a pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçaria tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m².
 - d) No contenir cap aparell higiènic.
 - e) Si té una superfície inferior a 14 m². no contenir l'equip obligatori de cuina, i
 - f) No fer-se a través d'aquella l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.
5. Una peça pot definir-se com a *habitació* quan compleix els següents requisits:
 - a) Tenir 5 o més m² de superfície útil
 - b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 1,80 metres.
 - c) Disposar d'una obertura a l'espai exterior, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'altura tingui, com a mínim, una superfície de 0,20 metres quadrats.
 - d) No contenir cap aparell higiènic que sigui un vàter, un safareig o un abocador.
 - e) No contenir l'equip obligatori de cuina, i
 - f) Poder-se independitzar.
6. Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els següents requisits:
 - a) Poder-se independitzar.
 - b) Tenir ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical pot ser activada estàticament.
 - c) Que contingui vàter, dutxa o banyera.
7. *Galeria* és la peça que té un finestral donant directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.
8. Una obertura a l'exterior és una porta o una finestra practicable.
9. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.
10. Accés de l'habitatge és tota porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior.
11. Superfície útil d'un habitatge és la superfície dels seus espais que tenen una alçada no inferior a 1,50 metres. La superfície útil no inclou l'ocupada pels seus tancaments interns i perimetrals, fixos o mòbils, pels elements estructurals verticals i per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,010 m².
12. Aparells higiènics són els que, amb la corresponent dotació d'aigua corrent i desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà.

Tipus

1. S'ha de poder classificar com a habitatge complet o reduït.

Accés

2. Els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que, quan es transiti per ells quedin il·luminats.

Construcció

La construcció que els conforma o l'afecta ha de:

3. Ser sòlida.
4. Evitar que traspui humitat.
5. Ser estanca a les aigües pluvials.
6. Evitar la inundació de l'habitatge.
7. El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill a les persones.

Dimensions

8. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 15 m², i si és complet de 24 m².
9. L'altura lliure sobre la superfície útil ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,25 metres.

Equip

- Tenir una instal·lació d'aigua corrent que:
 10. Estigui en bon estat.

11. Connecti amb tot l'equip que la requereixi.
12. Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.
- Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:
 13. Estigui en bon estat
 14. Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
 15. Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.
 16. Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta, i si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.
- Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d'estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions econòmiques similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació elèctrica interior de manera que:
 17. Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
 18. Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
 19. Tingui dos endolls a la sala i un a les habitacions i a la peça que contingui l'equip de cuina.
 20. Ni impliqui un risc a les persones ni perturbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions. Disposar d'un equip higiènic de manera que:
 21. Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa en bon estat.
 22. El vàter o ha d'estar inclòs en una cambra higiènica.
 23. Almenys una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut, i
 24. La dutxa ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada d'1,50 metres.
- Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:
 25. Estigui format com a mínim per un pica i un aparell de cocció elèctric o a gas.
 26. Estigui en una mateixa peça.
 27. La peça on estigui inclòs no disposi de cap aparell higiènic excepte el safareig,
 28. La peça on estigui inclòs tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

GRUP VI.

EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Art. 1- Declaració de ruïna i acord de demolició.

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pel seus ocupants, s'ajustarà allò que disposa l'article 253 del TR.

Art. 2- Expedient.

1. La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

2. Els Serveis municipals estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

Art. 3- Procediment general.

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1er. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontants per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictàmen subscrit per un facultatiu competent.

2on. L'instructor de l'expedient, designarà un funcionari per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti es requerirà la del propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu que haurà d'informar l'expedient.

3er. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser d'interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictàmen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4rt. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca pel tècnic designat per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o alegacions que considerin pertinents.

5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

Art. 4- Procediment en altres supòsits.

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

Art. 5- Ruïna imminent i desperfectes reparables.

1 Si la construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentadament una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per els ocupants, s'els advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de l'interès públic.

2. Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no compleix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Art. 6- Apuntament de l'edifici.

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

Art. 7- Enderrocs d'edificis.

1. La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

2. Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampidors per evitar que els edificis colindants pateixin. La despesa anirà a càrrec de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que nomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

Art. 8- Runes.

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tramuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.

Art. 9- Gestió de residus.

1. La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i d'enderroc d'edificis i d'instal·lacions s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de construcció (DOGC, núm. 1931, de 8 d'agost de 1994)

2. En qualsevol cas, en el tràmit d'atorgament de la llicència municipal d'obres, els projectes hauran d'avaluar el volum i composició dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació de reciclatge o disposició on es gestionaran. El productor (promotor o propietari de l'immoble) i el poseïdor (normalment l'empresa constructora) dels residus hauran de garantir la seva correcta gestió i abonar els costos que aquesta gestió origini.