ÍNDEX DE LA NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla general 6
Art. 2 - Marc legal 6
Art. 3 - Contingut i interpretació 6
Art. 4 - Vigència 8
Art. 5 - Modificació i revisió del Pla general 9

CAP. II . EL DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 6 - Iniciativa i Competències 10
Art. 7 - Planejament derivat 10
Art. 8 - Desplegament del Pla en el Sòl urbà 11
Art. 9 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable 11
Art. 10 - Desplegament del Pla general en Sòl no urbanitzable 11
Art.11-Desplegament del Pla general respecte als sistemes generals 11

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació 12
Art. 13 - Polígons i Unitats d'actuació 12
Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl urbà 12
Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl urbanitzable 12

TITOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 16 - Regulació de l'edificació 13
Art. 17 - Tipus d'ordenació de l'edificació 13

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 18 - Planta baixa 14
Art. 19 - Plantes soterrànies 14
Art. 20 - Alçada de les plantes pis 14
Art. 21 - Plantes coberta 15
Art.22 - Elements tècnics de les instal.lacions 15
Art. 23 - Cossos sortints, volada màxima 15
Art. 24 - Elements sortints 16
Art. 25 - Ventilació i Il.luminació 17
Art. 26 - Celoberts 17
Art. 27 - Patis de ventilació 18
Art.28 – Espais lliures d'edificació 19

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

Art. 29 - Paràmetres específics 20
Art. 30 - Alineació de vial 20
Art. 31 - Alçada reguladora 20
Art. 32 - Regles sobre mitgeres 21
Art. 33 - Profunditat edificable 21
Art. 34 - Espai interior de l' illa 22

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 35 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada..... 23
Art. 36 - Forma i masura de la parcel.la..... 23
Art. 37 - Desenvolupament de l'edificabilitat..... 23
Art. 38 - Ocupació màxima de la parcel.la 23
Art. 39 - Sòl lliure d'edificació..... 23
Art. 40 - Alçada màxima i nombre de plantes..... 23
Art. 41 - Separacions mínimes..... 24
Art. 42 - Construccions auxiliars..... 24
Art. 43 - Espais lliures privats..... 25
Art. 44 – Tanques..... 25
Art. 45 - Adaptació topogràfica del terreny..... 25

CAP. II. -REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 46 - Classificació general..... 26
Art. 47 - Classificació i definició dels usos globals. 26
Art. 48 - Classificació i definició dels usos específics 27
Art. 49 - Definició d'activitat i criteris de classificació 30
Art. 50 - Regulació específica dels usos i les activitats 31
Art. 51 - Situacions relatives de les activitats 31
Art. 52- Grafies que representen les situacions relatives
de les activitats 32
Art. 53 - Usos específics en relació a les situacions
relatives. 32
Art. 54 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn
i el medi ambient. 33
Art. 55 - Regulació supletòria 34
Art. 56 - Simultaneïtat d'usos..... 34
Art. 57 - Mesures tècniques correctores..... 34

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 58 - Classificació i qualificació del sòl..... 35
Art. 59 - Els sistemes..... 35
Art. 60 - Les zones 35

CAP. III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 61 - Definició dels sistemes generals 36
Art. 62 - Desenvolupament dels sistemes generals..... 36
Art. 63 - Afectació del sòl 36

SEC. 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Art. 64 - Disposicions generals..... 37
Art. 65 - Sistema viari (V)..... 37
Art. 66 - Sistema ferroviari (F)..... 38
Art. 67 - Sistema portuari (P)..... 38

SEC. 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 68 - Disposicions generals..... 39
Art. 69 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)..... 39
Art. 70 - Sistema hidrogràfic (H) 39
Art. 71 - Sistema costaner (C)..... 40
Art. 72 - Sistema de protecció de sistemes (PS)..... 40

SEC. 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 73 - Disposicions generals..... 41
Art. 74 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)..... 41
Art. 75 - Sistemes d'equipaments privats (EP).... 41
Art. 76 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T) 42

CAP IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 77 - Definició 43
Art. 78 - Determinació i ordenació en el Sòl urbà 43
Art. 79 - Cessions gratuïtes en Sòl urbà 43

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 80- Definició de zones 44
Art. 81 - Zona de nucli antic (clau 1)..... 44
Art. 82 - Zona d'eixample urbà (clau 2) 47
Art. 83 - Zona d'eixample suburbà (clau 3) 49
Art. 84 - Zona d'anterior desenvolupament (clau 4)..... 51
Art. 85- Zona residencial urbana (clau 5)..... 56
Art. 86- Zona residencial suburbana (clau 6)..... 59
Art. 87 -Zona ciutat jardí (clau 7) 61
Art. 88- Zona industrial amb tolerància d'activitat
recreativa (clau 8) 66
Art. 89 -Zona hotelera (clau 9)..... 67

SEC. 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 90 - Plans especials..... 70
Art. 91 - Unitats d'actuació..... 77

CAP. V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 92 - Definició i tipus..... 98
Art. 93 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable 98
Art. 94 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable 98
Art. 95 - Gestió del Sòl urbanitzable 98

SEC. 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE.

Art. 96 - Definició de zones..... 99
Art. 97 - Sectors de sol urbanitzable. 99

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

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 98 - Definició i tipus..... 130
Art. 99 - Desenvolupament del Pla general en SNU..... 130
Art. 100 - Finques..... 130
Art. 101 - Camins rurals..... 130
Art. 102 - Tanques..... 130
Art. 103 - Conreus..... 131
Art. 104 - Nucli de població..... 131
Art. 105 - Usos permesos i usos prohibits 131

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 106 - Disposicions generals..... 132

Art. 107 - Construccions ramaderes 132
Art. 108 - Magatzems 132
Art. 109 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social 133
Art. 110 - Construccions i instal.lacions d'obres públiques 133
Art. 111 - Habitatges 133

SEC 3. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 112 - Definició de zones 134
Art. 113 - Zona de protecció natural i paisatgística (SPN)..... 134
Art. 114 - Zona agrícola de secà (SAS)..... 135
Art. 115 - Zona agrícola de regadiu (SAR)..... 136
Art. 116 - Zona rural (SR)..... 137
Art. 117 - Zona extractiva (SE)..... 138
TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 118- Definició 138
Art. 119 - Pre-catàleg 139
Art. 120 - Contingut del Pla especial 140
Art. 121 - Condicions del Pla especial 140

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. - Usos disconformes 142
Segona. - Volums disconformes i fora d'ordenació..... 142
Tercera. - Parcel.les fora d'ordenació 142
Quarta. - Pla especial de protecció de patrimoni 142
Cinquena. - Plans especials del Parc Natural de Cap de Creus i del Paratge de l'Albera.
..... …… 142

ANNEX 1: DEFINICIONS

PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS..... 143
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL.LACIÓ 143
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ..... 143
DEFINICIÓ D'USOS I LA SEVA CLASSIFICACIÓ..... 145

ANNEX 2: ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES
Actes subjectes a llicència 150
Procediment 150
Contingut de les llicències..... 150
Classificació de les obres i documents necessaris
per a la sol.licitud de llicències 150
Condicions d'atorgament de llicències..... 151
Caducitat, termini i pròrroga de les llicències..... 151
Seguiment..... 151
Establiment de terminis per a edificar per part
de l'Ajuntament 151
Infraccions urbanístiques 152

ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

Capítol primer: soroll i vibracions..... 153
Capítol segon: contaminació atmosfèrica..... 181
Capítol tercer: aigües residuals..... 183
Capítol quart: residus sòlids..... 185
Capítol cinquè: càrrega i descàrrega 186
Capítol sisè: pudor 187
Capítol setè: radiacions electromagnètiques..... 188

Capítol vuitè: risc d'incendis **190**
Capítol novè: risc d'explosió **192**
Capítoldesè: aparcament **193**

REGULACIÓ DELS APARCAMENTS
Règim aplicable **195**
Superfície computable **195**
Superfície de la plaça **195**
Llicències **195**
Activitat industrial **195**
Relació amb la circulació **195**
Supòsit especial **196**
Altura lliure mínima **196**
Disposició de les places **196**
Passadisos i accessos **196**
Rampes i accessos **197**
Pendent de les rampes **197**
Aparells muntacotxes **198**
Accés i sortida de vianants **198**
Prevenció d'incendis i serveis de guarda **198**
Ventilació **198**
Lavabos **198**

CONDICIONS D'HABITABILITAT **199**

EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS.
Declaració de ruïna i acord de demolició **206**
Expedient **206**
Procediment general **206**
Procediment en altres supòsits **206**
Ruïna imminent i desperfectes reparables **206**
Apuntalament de l'edifici **207**
Enderrocs d'edificis **207**

ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER.

Compromis i participació del sector públic local. **208**
Projecció dels recursos municipals durant els dos quatriennis. **208**
Opcions bàsiques de comportament **209**
Projecció d'ingressos i despeses ordinàries. **209**
Estimació dels recursos disponibles **210**
Aportació municipal i components **210**
Compromisos i participacions del sector públic **210**
Compromisos i participacions del sector privat **211**
Estudi del pressupost del primer quatrienni. **211**

PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA GENERAL.

Objectius del programa **212**
Previsions generals **212**
Vialitat financiera de les inversions programades **215**

CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1 – Àmbit territorial i objecte del Pla General.

El present Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Llançà, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 - Marc legal

1. Aquest Pla General està redactat 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. El Pla, és públic, executiu i obligatori. 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 (publicat al BOE 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 (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79)(RG)
- Reglament de disciplina urbanística. Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78) (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22.9.82) (RPL)
- Reglament de la Llei de mesures d'adeqüació de l'ordenament urbanístic de Catalunya. Decret 146/1984, de 10 d'abril (publicat al DOGC núm 557 de 3.7.85)(RM)

Art. 3 - Contingut i interpretació

1. Aquest Pla general està integrat pels següents documents:
. Memòria i estudis complementaris.
· Normes urbanístiques.
· Estudi econòmic i financer.
· Programa d'actuació.

-Plànols d'informació

1 I1 Situació comarcal i terme municipal 1/75.000

2 I2 Estat actual del terme municipal E/1/20.000
3 I3 Estat actual de la zona edificada E1/10.000

1 PV1 Planejament vigent- Classificació del sòl E1/ 20.000
2 PV2a Planejament vigent- Classificació del sòl zona edificada E1/4.000
3 PV2b Planejament vigent- Classificació del sòl zona edificada E1/4.000
4 PV3a Planejament vigent- Estructura general i orgànica del territori E1/4.000
5 PV3b Planejament vigent- Estructura general i orgànica del territori E1/4.000 .
6 PV4a Planejament vigent- Usos globals del Sòl urbà. E1/4.000
7 PV4b Planejament vigent- Usos globals del Sòl urbà E1/4.000
8 PV5a Planejament vigent- Usos globals Sòl urbanitzable E1/4.000
9 PV5b Planejament vigent- Usos globals Sòl urbanitzable E1/4.000
10 PV6a Planejament vigent- Unitats d'actuació i planejament en el Sòl urbà E1/4.000
11 PV6b Planejament vigent- Unitats d'actuació i planejament en el Sòl urbà E1/4.000
12 PV7a Planejament vigent- S.P. del Sòl urbanitzable programat E1/4.000
13 PV7b Planejament vigent- S.P. del Sòl urbanitzable programat E1/4.000

Plànols Art. 56 D.L. 1990

14 PR1 Classificació del sòl E/120.000
15 PR2a Xarxa viària bàsica, equipaments i espais lliures E1/4000
19 PR2b Xarxa viària bàsica, equipaments i espais lliures E1/4000
20 PR3a Classificació del sòl a la zona edificada E1/4000
21 PR3b Classificació del sòl a la zona edificada E1/4000
22 PR4 Plànol de suspensió de llicències d'obres

Plànols de planejament (Aprovació inicial)

23 P1a Classificació del sòl E/10.000
24 P1b Classificació del sòl E/10.000
25 P2a Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
26 P2b Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
27 P2c Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
28 P2d Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
29 P2e Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
30 P2f Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
31 P2g Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
32 P2h Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
33 P3a Ordenació Sòl no urbanitzable E1/10.000
34 P3b Ordenació Sòl no urbanitzable E1/10.000
35 P4 Suspensió de llicències

Plànols de planejament (Aprovació provisional)

36 P1a Classificació del sòl E/10.000
37 P1b Classificació del sòl E/10.000
38 P2a Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
39 P2b Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
40 P2c Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
41 P2d Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
42 P2e Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
43 P2f Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000

44 P2g Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
45 P2h Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
46 P3a Ordenació Sòl no urbanitzable E1/10.000
47 P3b Ordenació Sòl no urbanitzable E1/10.000

Plànols de planejament (Aprovació definitiva)

48 P1a Classificació del sòl E/10.000
49 P1b Classificació del sòl E/10.000
50 P2a Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
51 P2b Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
52 P2c Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
53 P2d Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
54 P2e Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
55 P2f Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
56 P2g Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
57 P2h Ordenació Sòl urbà i urbanitzable E1/2.000
58 P3a Ordenació Sòl no urbanitzable E1/10.000
59 P3b Ordenació Sòl no urbanitzable E1/10.000

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Llançà 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'aquest Pla General 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 pel Pla General, 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 la 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

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Art. 5 - Modificació i revisió del Pla General

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el 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'aquest Pla General 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 DEL PLA

Art. 6 - Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.

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 que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progresiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall, Programes d'actuació urbanística 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 assenyalen 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 assenyalen 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. Els Programes d'actuació urbanística es redactaran d'acord amb allò establert en els articles 28 del TR i 71-74 del RP.

7. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General, 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 del Pla en el Sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla General 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) i (P.E.), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, el Pla General determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del Pla General, es poden delimitar noves Unitats d'actuació que d'acord amb els articles abans esmentats facilitin l'execució del Pla.

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

Art. 9 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable

1. En Sòl urbanitzable, el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla 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 del Pla General en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla 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 - Desplegament del Pla General respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant Plans especials.

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 12 - Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del Pla General, 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 d'urbanització en els terminis assenyalats pel Programa d'actuació, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic i aprofitament mig.

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

Art. 13 - 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 aquest Pla i es podran delimitar noves Unitats d'actuació i P.E. amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del Pla. Conservant la coherència del Pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Art. 14 - Sistema d'actuació en Sòl 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 aquest Pla general o en un Pla especial.

Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl urbanitzable

1. La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament d'un sector del Sòl urbanitzable 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 els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar o canviar-ne el sistema d'execució.

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

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 16 - Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: ordenances de l'edificació.

Art. 17 - Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla General són els següents:

1) Edificació alineada a vial:
Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral.lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:
Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel.la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada reguladora màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llindes.

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 18 Planta baixa

1.- La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.
En el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, les parcel.les quedonin front a una sola via la planta baixa per a cada parcel.la és aquella que el paviment de la qual estigui situat entre 0'60 m. per sobre o 0'60 m. per sota de la rasant de vials o pendent promig d'escala o pas d'accés, en els punts de major o menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel.la. En els casos que, en el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre els límits establerts en el paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa la de la posició inferior, o bé podrà subdividir-se la façana en parts de forma que cadascuna d'aquelles compleixi amb les condicions anteriors.
Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel.les confrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel.les diferents, la profunditat de les quals serà el punt mig de la illa, aquesta alçada i profunditat s'aplicaran a l'extrem de l'illa.
En el tipus d'ordenació en edificació aïllada es considerarà planta baixa aquella que el seu paviment estigui situat com a màxim a tots els seus punts a un metre vint-i-cinc centímetres sobre el nivell del terreny natural. Tota porció de planta que excedeixi d'aquesta limitació es considerarà planta pis primer. S'exceptuen d'aquesta regla els punts d'entrada a soterranis.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa, als efectes d'autoritzar els cossos sortints a façana, serà de 3' 60 m.

3. No està permès el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

4. Els altells es permeten a la planta baixa quan formin part del local situat en ella, i sempre que no tinguin accés independent des de l'exterior.
Els altells:
a) Se separaran un mínim de 3 m. de totas les façanes de l'edifici.
b) La seva alçada lliure mínima per sobre i per sota serà de 2' 50 m. Si la part superior es destina a dipòsit de materials, l´alçada mínima permesa será de 2' 20 m.

Art. 19. Plantes soterrànies

1.- Les plantes soterrànies són les que estan situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol de les cares de l'edificació.

2.- En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions per a ús residencial o sanitari; els soterranis per sota del primer només podran estar dedicats a aparcaments, instal.lacions tècniques dels edificis, habitacions cuirassades o similars.

També podran utilitzar-se per a altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc. i el desallotjament de persones amb seguretat en aquests casos.

3..- L'alçada lliure de les plantes soterrani serà al menys de 2' 20 metres.

Art. 20. Alçada de les plantes pis i àtic.

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2'50 m, excepte les dedicades a ús d´aparcament, que serà de 2'20 m.

La planta àtic tindrà una altura màxima de 3 m, incloent el forjat superior.

Art. 21. Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm. per sobre de l'últim forjat . El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir les llusanes, els panaus, elements de ventil.lació, 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.
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.

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 30 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 30° 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. 22. Elements tècnics de les instal.lacions

1- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal.lacions definits en aquestes ordenances hauran de preveure el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal.lació.

Art.23. Cossos sortints, volada màxima

1.- 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.

2.- a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de la superfície del sostre edificable i d'ocupació.
b) Pels cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes de càlcul de la superfície del sostre edificable, deixarà de computar-se la part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un plànol o superfície paral.lela a la línia de façana.
c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes de càlcul de superfícies del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima i en el tipus d'ordenació de l'edificació aïllada també a efectes de separacions als límits de la parcel.la.

La volada màxima dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, és el que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:

I.- Tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.

1.- A totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, regiran les següents prescripcions: el vol màxim, mesurat normalment al plànol de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si aplicant aquesta regla resultés una volada superior a 1m, s'aplicarà aquesta mesura com a volada màxima. Si l'edificació confronta vies o trossos de via de diferents amplades, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via en la qual recau, amb un límit màxim d'1 m.
En carrers de menys de 7 m. d'amplada no es permetrà la volada dels cossos sortints tancats o semitancats.
En els carrers sense voreres, els cossos sortints no volaran, en cap cas, més de 0,40 metres.

2.- La volada màxima dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa; amb una volada màxima en qualsevol cas d'1.2m.
A l'espai lliure interior de l'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable.

3.- Els cossos sortints hauran de separar-se un mínim de 1 m de les mitgeres, podent els oberts o semioberts ocupar la resta de la façana. Els tancats no podran ocupar més de la meitat de la mateixa. Quan la volada dels cossos tancats no sigui superior a 45 cms., podran ocupar més de la meitat de la longitud de façana, sempre que no sobrepassin la superfície que li correspondria en cas de màxima volada.

II.- Tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

1.- En aquest tipus d'ordenació, la volada dels cossos sortints tancats o semitancats, ve limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel.la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de la parcel.la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

Art. 24. Elements sortints

1.- Els elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i altres similars fixes, es limitaran quant a volada en tot allò que disposa l'article anterior, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
a) S'admeten els elements sortints de la planta baixa d'una edificació amb front al carrer de més de 6 m. d'amplada i sempre que no sobresurti més d'una cinquantena part de l'amplada del vial i una dècima part de la vorera.
b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2'50 m. per sobre de la rasant de la vorera i que la seva volada no sigui superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys 0'60 m. amb un màxim d'1m.
c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0'45 m.

2.- Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars, no s'inclouen dins el concepte d'elements sortints regulats en aquestes ordenances. Estaran regits pel que estableixin les ordenances municipals respectives.

Art. 25. Ventilació i il.luminació

1.- a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il.luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d´illa. Les cuines, la resta dels dormitoris i estances interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il.luminació a través al menys d'un celobert. La ventilació i il.luminació de les escales, podrà efectuar-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 i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

a) La ventilació i il.luminació dels locals de treball i estança, destinats a ús comercial i d'oficines, podrà realitzar-se mitjançant patis de ventilació. Es permetrà la il.luminació o ventilació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
3. El que disposa aquest article sobre patis, i el que estableixi en articles següents sobre celoberts i patis de ventilació, és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes. Per autoritzar l'esmentada ampliació, en els casos que s'admeti, es requerirà, a més, que la superfície del pati a la part de l'ampliació s'augmenti un 10% sobre la que s'indica en l'article següent, en el supòsit que no es desitgi reformar la part construïda.

Art. .26. Celoberts

1. Els celoberts podran ser interiors o mixtes. Són interiors els que no s'obren a altres espais lliures o vials. Són mixtes els que sí estan oberts a aquests espais.

2. Les dimensions i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres, que no es produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 metres, i que les superfícies mínimes obeeixin a la següent taula:

Alçada del celobert (nº de plantes pis inclòs àtic)	Superfície mínima (metres quadrats)
1	10
2	10
3	12
4	14

Els celoberts mixtes, 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 incriptible del que parla aquest article anterior.

Les superfícies mínimes fixades en la taula anterior no seran aplicables en aquest cas. Les parets dels celoberts mixtes es consideraran com a façanes a tots els efectes.

3. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes normes, que la mancomunitat del pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a la seva forma i dimensions, amb el que es disposa pels patis interiors i mixtes.

4. A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

a) Els llums mínims entre les parets del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b) L'alçada del celobert a efectes de terminació de la seva superfície es mesurarà en nombre de plantes, des de la planta més baixa que ho necessiti fins a la més alta.

c) El paviment del celobert estarà com a màxim un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il.luminar.

d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancar, entre les parets del celobert i la claraboia d´una alçada de cinquanta centímetres.

Art. 27. Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtes, com els celoberts.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de la seva alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2 metres, que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 metres, amb les següents superfícies mínimes en funció de la seva alçada:

Alçada del celobert (nº de plantes pis inclòs àtic)	Superfície mínima (metres quadrats)
1	5
2	5
3	6
4	7

.
3. Quant als patis de ventilació, regiran les regles següents:
a) No està permès reduir els llums mínims interiors amb sortints.
b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, es mesurarà en nombre de plantes, des de la planta més baixa que ho necessiti, fins a la més alta.
c) El paviment del pati estarà com a mínim a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a il.luminar o ventilar.

4.- Els patis de ventilació mixtes, compliran condicions anàlogues a les establertes pels celoberts mixtes.

5.- Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap tipus de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una alçada de 50 cm.

Art. 28. Espais lliures d'edificació

Es considren espais lliures d'edificació tots aquells espais privats que com a tals s'assenyalen en els plànols normatius o bé tots aquells espais privats que per aplicació de la normativa d'ocupació quedin com espais lliures al servei d'un o diversos edificis independents.

Aquests espais podran disposar d'instal.lacios mínimes de pavimentació, mobiliari de jardineria, clavegueram, il.luminació, rec i sempre amb vegetació. En ells es podran realitzar rampes d'accés a soterranis i instal.lacions esportives descobertes com piscines, pistes de tennis i botxes, sempre que no necessitin tancaments opacs ni instal.lacions importants, de maneera que en el cas de piscines, la cambra de màquines, preferentment soterrada , es podrà realitzar semisoterrada, separant-se sempre un mínim de tres metres de tots el límits, amb una alçada màxima de 1,50 i en aquest cas molt mimetitzat en el territori.

L'establiment d'aquests serveis, la seva conservació i manteniment es sempre a càrrec dels propietaris afectats.

Art. 28 .bis

"Totes aquelles actuacions que suposin ampliació tant de la superficie construïda, de l'ocupació o del volum existent, s'efecturan, tant pel que fa als tencaments verticals com horizontals ,amb els mateixos materials i acabats de l'edificació existent.Aquestes actuacions es consideraran als efectes del comput de l'edificabilitat, sostre,ocupació i alçades de l'edificació."

Art.28.2 bis

"Els colors de les façanes o elements de l'edificació, visibles des de l'exterior, no podrán apartar-se de la gama dels blancs,ocres, terrosos i grisos,preferentement els colors més clars perquè no es puguin produir disonàncies amb l'entorn, a excepció feta de casos puntuals,sempre segons criteris d'integració amb l'entorn, aplicats pels serveis tècnics municipals.
Abans de realitzar qualsevol treball de pintura ,revestiments,aplacats, etc.. que comportin la modificació o l'aplicació d'un color a la façana, l'ajuntament, mitjançant els serveis tècnics municipals, hauran de donar conformitat al color escollit."

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

Art. 29. Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són:
a) Alineació de vial.
b) Línia de façana.
c) Alçada reguladora màxima.
d) Nombre màxim de plantes.
e) Parets mitgeres.
f) Illa.
g) Profunditat edificable.
h) Espai lliure interior de l'illa.
2. Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els paràmetres indicats, tindran el significat que es detalla:
a) Alineació de vial. És la línia que estableix els límits de l'edificació al llarg dels vials.
b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel.la.
c) Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions, llevat d'excepcions.
d) Nombre màxim de plantes. Número màxim de plantes admeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada rreguladora màxima i nombre de plantes.
e) Mitgera. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel.les, que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, malgrat que la continuïtat es vegi interrompuda per celoberts o patis de ventilació.
f) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
g) Profunditat edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació en alçada per la part posterior.
h) Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o edificable únicament en planta baixa i soterrani, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Art. 30. Alineació de vial

En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial.

Art. 31. Alçada reguladora

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establerta a les normes aplicables a cada zona.

2. L'alçada es mesurarà verticalment en el plànol exterior de la façana, fins a la intersecció amb el plànol horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o amb el pla superior dels elements resistents en cas de teulat o coberta plana i des del punt mig de la façana.

3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà:
a) La coberta terminal de l'edifici de pendent inferior o igual al 30%, les arrencades de la qual hauran de ser línies horitzontals paral.leles als paràmetres exteriors de les façanes, situats a una alçada no superior a la reguladora màxima i volada màxima determinada per la sortida dels ràfecs.
Les golfes no seran habitables i només es podran usar com a safareigs si tenen un costat mínim de dimensió inferior a 1'50 m. i una superfície màxima de 4'5 m2.
b) Les cambres d'aire i elements de coberta en els casos que hi ha terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 30cms.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'axequin directament sobre la terrassa. L'alçada màxima d'aquestes baranes no podrà excedir d'un metre.
d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir d' 1,80 metres.
e) Els elements tècnics de les instal.lacions.
f) Quan ho permeti la regulació específica de la zona un cos d'edificacions denominat àtic separat tres metres de les façanes al carrer.
g) Els elements d'accés als terrats, que hauran de quedar sempre a cobert dintre un angle de 30 graus traçat desde l´alçada reguladora máxima.

Art. 32. Regles sobre mitgeres

Quan a conseqüència de les diferents alçades, retrocessos, profunditat edificable o altres causes poden sortir mitgeres al descobert, hauran d'acabar-se amb materials de façana.

Art. 33.- Profunditat edificable

1. La profunditat edificable és la distància octogonal entre la línia de façana i la línia posterior d´edificació amb alçada.

2. En edificació en alineació de vial, la profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura que resulti d'aplicar el tant per cent de superfície establerta per a cada zona. Haurà de complir al mateix temps, entre les alineacions interiors d'edificació, la possibilitat de poder inscriure una circumferència de 8 metres de diàmetre. Quan, una vegada complertes les condicions anteriors, resulti una profunditat edificable inferior a 12 metres, que en tots els casos es considerarà com a mínima, l'illa serà totalment edificable.

3. En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb angles aguts o de parcel.lació no ortogonal i altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de manera no paral.lela a la línia de façana, sempre que de mitjana no resulti una profunditat edificable major en planta. Per a la determinació d'aquesta alineació serà elaborat en cada cas, i en referència amb tota l'illa, un Estudi de detall.

4. a) La profunditat edificable de cada parcel.la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints subjectes, quant a limitacions laterals de volada,a les mateixes condicions que els de façana principal. Els vols dels cossos sortints a partir de la línea de fondària edificable no podrà sobrepassar el 20 % del diàmetre del cercle que es pot inscriure en el pati d´illa, amb un màxim de 1,20 m.
b) Els trossos de parcel.la que excedeixin de la profunditat edificable, formaran part de l'espai interior de l'illa. No seran edificables per sobre de la planta baixa, encara que li correspongués per altra alineació de vialitat. La mateixa consideració tindran, i es subjectaran a la mateixa restricció, els trossos de solar compresos entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior de l'illa.
c) La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió en l'espai interior de l'illa o en algunes de les parcel.les amb cara a la via pública, de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquest cas, el càlcul de la profunditat edificable es farà de la forma establerta per aquestes Ordenances, com si aquestes parcel.les fossin edificables per a usos privats.

5. En els casos que la profunditat edificable resulta dels mínims establerts en els apartats anteriors (12m.), no serà possible construir cossos sortints sobre l'interior de l'illa.

Art. 34. Espai interior de l'illa.

1. En zones d'edificació segons alineació de vial, amb illes existents o parcialment iniciades s'autoritza l'edificació en planta baixa de l'espai interior d'illa, amb subjecció a les condicions que s'estableixen en la Norma respectiva.

2. En els casos d'illes de nova creació en el Sòl urbanitzable, aquell tindrà la condició de no edificable amb alçada i la consideració d'espai lliure privat d'ús públic, havent-se de preveure els corresponents accessos, amb una amplada mínima de 5 metres, des dels carrers o vies públiques que conformen l'illa. Els esmentats accessos, amb un mínim de dos per illa, s'establiran en el corresponent Pla parcial, especial o Estudi de detall, segons els casos.

3. L'edificació en planta soterrani, podrà ocupar la totalitat de l'espai interior de l'illa.

4. Sobre l'alçada màxima en pati central d'illa, especificada en les Normes de cada zona, poden aixecar-se reixats o parets de tancament de propietats, amb una elevació màxima de 1'8 m.

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 35. Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:
a) Forma i dimensions de la parcel.la.
b) Ocupació màxima de la parcel.la.
c) Índex d' edificabilitat.
d) Sòl lliure d'edificació.
e) Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
f) Separacions mínimes a alineacions de carrer i a les partions de parcel.la.
g) Edificacions auxiliars.

Art. 36. Forma i dimensions de la parcel.la

Es precisaran amb detall a la reglamentació de cada zona.

Art.37. Ocupació màxima de parcel.la

1. L'ocupació màxima de parcel.la és l'establerta en les Normes aplicables a la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints**.**

2. Les plantes soterrànies resultants dels rebaixaments, anivellaments o excavacions, no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel.la i hauran de respectar les distàncies mínimes als veïns i façanes.

Art. 38. Índex d'edificabilitat

1. La màxima edificabilitat permesa a cada parcel.la podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i part de l'edificabilitat destinar-se a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mesura de la parcel.la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitació o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les distribucions possibles de l'edificació de cada parcel.la, s'haurà de respectar, encara que comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art.39. Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la norma sobre ocupació i edificabilitat màximes de parcel.la admeses, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l´edificació aixecada a la parcel.la.

2. Els propietaris de dues o més parcel.les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, d'acord amb els requisits formals establerts en aquestes Normes per als patis mancomunats.

Art. 40. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. L' alçada màxima de les edificacions no podrà sobrepassar en cada zona i subzona un gàlib màxim, de manera que tota l' edificació, inclós el forjat de l'última planta, haurà de quedar dins dels límits que determin l'esmentat gàlib, amb l'excepció dels àtics en els casos que es permetin.

L'alçada màxima permesa per als àtics es mesurarà des del forjat de l'última planta.
En cada zona o subzona, el gàlib màxim es defineix com un envoltant volumètric creat per una superfície teòrica, reglada, generada unint linealment els punts extrems de les parcel.les, traslladat verticalment en alçada el gàlib màxim determinat en cada zona o subzona.

L'alçada d'aquest gàlib serà:

Edificis de planta baixa i pis : 7 m.
Edificacions de planta baixa i dos pisos : 10 m.

L'alçada màxima de qualsevol edifici mesurat des de la planta baixa inferior fins al forjat de l' últim pis no podrà excedir d' 11'50 m.

2. El nombre màxim de plantes es determina en les normes de cada zona.

3. Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:
a) La coberta definitva de l'edifici de pendent màxima del 30%, amb dos vertents com a mínim, amb el seus inicis situats sobre una línia horitzontal que sigui paral.lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una alçada no superior a l'alçada reguladora màxima. Les golfes resultants no seran habitables ni ocupables.
b) Les càmeres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada total de 30 cms.
c) Les baranes fins a una alçada màxima d'un metre, mesurat sobre el paviment del terrat, i les parets de separació amb propietats veïnes, que podran aixecar-se fins 1'80 m. mesurades d´igual manera.
d) Els elements tècnics de l'edificació i les instal.lacions, excepte les cambres de maquinària d'ascensor, que s'hauran de resoldre amb tècniques que evitin la cambra de maquinària a coberta.
e) Els elements d'accés als terrats, que hauran de quedar sempre a cobert dintre d'un angle de 30 graus, traçat des del ràfec o des de la barana si és opaca.

Art. 41. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de les edificacions a les façanes a via pública, al fons i laterals de parcel.la i les separacions entre edificacions, són les establertes en normes per a cada cas.
Aquestes separacions són distàncies mínimes horitzontals a les que es poden situar les edificacions i els seus cossos sortints de les superfícies verticals ideals, les generatrius de les quals són els límits de les parcel.les, o bé distàncies mínimes horitzontals entre edificis d'una mateixa parcel.la.
Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes als límits de parcel.la.
Les rampes d'accés als soterranis podran envair la zona de reculades.
En els casos en els quals el retranqueg vingui motivat per distàncies a eixos de carretera podrà envair-se aquesta zona amb cossos sotints de volada màxima d'1,50 metres.

Art. 42. Construccions auxiliars

1. Està permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per endreçar o dipòsit de materials de jardineria, vestidors, bugaderia, hivernacles i altres per l'estil.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona i, en tot cas, al que disposa el Pla parcial, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes als límits de la parcel.la.

Art. 43. Espais lliures d'edificació

Els terrenys lliures d'edificació, de propietat privada, destinats a espais lliures per al servei d'un o diversos edificis independents, han d'estar dotats d'instal.lacions de pavimentació, de clavegueram, il.luminació, rec i vegetació. L'establiment d'aquests serveis i la seva conservació i manteniment és sempre a càrrec exclusiu dels propietaris afectats.

Art. 44. Tanques

Les tanques dels solars tindran una alçada màxima de 1.5 metres, realitzada amb material opac. Per damunt d'aquesta alçada es permeteran tanques amb reixes, tela metàl.lica o vegetació d'arbust fins a 50 cm.
L'alçada es mesurarà sobre la cota del terreny natural.
En el projecte s'inclourà l'estudi de la tanca dels solars.

Art. 45. Adaptació topogràfica del terreny

En casos en els quals sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'hauran de disposar de forma que l'acotació de cadascuna compleixi la condició següent:
a) Les plataformes d'anivellament prop dels límits no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més de 2'20 m.per sota de la cota natural del límit.
b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel.la (llevat dels soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada-base) tractats des de les acotacions per sobre i per sota possibles en els límits de parcel.la. Els murs interiors de contenció de terres en els límits de parcel.la, no podran depassar en la part vista una altura de 3'70 m . Aquests murs no depassaran l´alçada de 1'50 m. per sobre ni 2`20 m. per sota de la cota natural de terreny.
Es presentarà un plànol topogràfic de l'estat inicial de la parcel.la i topogràfic final, en el qual s'indicaran les acotacions de nivell del terreny final, les de planta baixa i les de nivell de la tanca del solar, amb indicació de les cotes de nivell natural del terreny i dels murs.
Aquest plànol ha de justificar l'alçada de les edificacions en funció del gàlib.

CAPÍTOL II -REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 46 - Classificació general

1.- Segons la seva funció urbanística, s'estableixen els usos globals dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de Sòl urbanitzable, o el sistema.
2.-Segons la seva funció específica, el Pla defineix i determina els usos específics següents:
1.- Unihabitatge
2.- Plurihabitatge
3.- Comerç
4.- Oficines i serveis
5.- Hoteler
6.- Restauració
7.- Recreatiu
8.- Indústria primera categoria
9.- Indústria segona categoria
10.- Indústria tercera categoria
11.- Indústria cuarta categoria
12.- Magatzem
13.- Serveis tècnics i mediambientals
14.- Tallers de reparacions de vehicles
15.- Aparcament
16.- Estació de serveis
17.- Educatiu
18.- Sanitari-assistencial
19.- Esportiu
20.- Cultural
21.- Associatiu
22 - Religiós

Art. 47 - Classificació i definició dels usos globals

El present Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:
a) Ús residencial
És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per a aquesta funció, en unitats anomenades habitatges.
b) Ús terciari
Comprèn les activitats de tipus comercial, la qual consisteix a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament, que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engrós i al detall.
Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.
c) Ús industrial
Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.
d) Ús rural
Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

e) Ús de comunicacions
Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
f) Ús de serveis tècnics
Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
g) Ús d'equipaments comunitaris.
Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
h) Ús d'espais lliures
Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Art. 48 - Classificació i definició dels usos específics

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1) Unihabitatge

Es defineix com aquell edifici per a habitatges, situat en parcel.la independent, en edifici aïllat, amb accés independent o exclusiu per a cada habitatge.

2) Plurihabitatge

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns d´acces.

3) Ús de comerç

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic.

D'acord amb el contingut de la Llei 17/2000 de 29 de decembre s'estableix les següents tipologies d'establiments d'ús comercial.

Ús comercial al detall: Correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter invidual o col.lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Supermercaat petit és el comerç que té entre 400 i 1.299 metres de superfície.

Supermercat gran és el comerç que té entre 1.300 i 2.499 metres de superfície.

Hipermercat petit és el comerç que té entre 2.500 i 4.999 metres de superfície.

Hipermercat mitjà és el comerç que té entre 5.000 i 9.999 metres de superfície.

Hipermercat gran és el comerç que té entre 10.000 m2. en endavant.

Superfícies especialitzades. Altres comerços no tipificats en els apartats anterior.

Galeries comercial. Conjunt d'establiments comercials agrupats en diversos edificis dins d'un mateix recinte i que comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i altres serveis.

El creixament de l'oferta comercial al detall, es circumscriu als establiments no afectats per la suspensió que estableix la Disposició Transitòria Primera de la Llei 17/2000 de 29 de setembre, relativa a l'atorgament de llicències comercials per als grans establiments comercials i els mitjans tipus supermercat. En aquest sentit, que s'estingueixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials caldrà atenir-se a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d'equipaments Comercials.

4) Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.
En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5) Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i, en general, tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

6) Restauració

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració, com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries,gelateries, orxateries, granges i similars.
En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques, o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7) Recreatiu

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.
Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries,sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

8) Indústria de primera categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caracter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com a innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal.lacions.

9) Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no repodueixen efectes molestos greus sobre l'entorn.
Es caracteritzen per tenir una potència mecànica inferior a 20 kW. en el seu entorn conjunt, i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència superior a 5 kW.

10) Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.
Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a altres indústries.
Els tallers de planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.

11) Indústria de cuarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal.lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.

12) Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió del mateix.
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com a una indústria.
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com a un ús comercial.

13) Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal.lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.
Comprèn, així mateix, les instal.lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids, com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

14) Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com a activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.
No inclouen els tallers de plaxisteria o pintura, que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

15) Aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal.lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.
Inclou les instal.lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

16) Estació de servei

Instal.lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants, que tinguin, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:
a) Tres aparells surtidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
c) Equip d'extinció d'incendis.
L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal.lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, neteja de vehicles, magatzem (relacionat amb la pròpia instal.lació).

17) Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari), que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.
Quan l'ús educatiu precisi d'instal.lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal.lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

18) Sanitari-assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.
També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari, com residències, asils, llars de vells, etc. sempre i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, i per tant no siguin assimilables a ús residencial; així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.
Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

19) Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal.lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20) Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

21) Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

22) Religiós

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

Art. 49 - Definició d'activitat i criteris de classificació

1.- S'entén per actividad aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2.- La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es poden determinar en una ordenança específica.
3.-Per a la qualificació de les activitats com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Decret 2414/1961 del 30 de novembre), així com les corresponents ordenances reguladores.

Art. 50 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les deteminacions dels tres nivells de regulació següents:

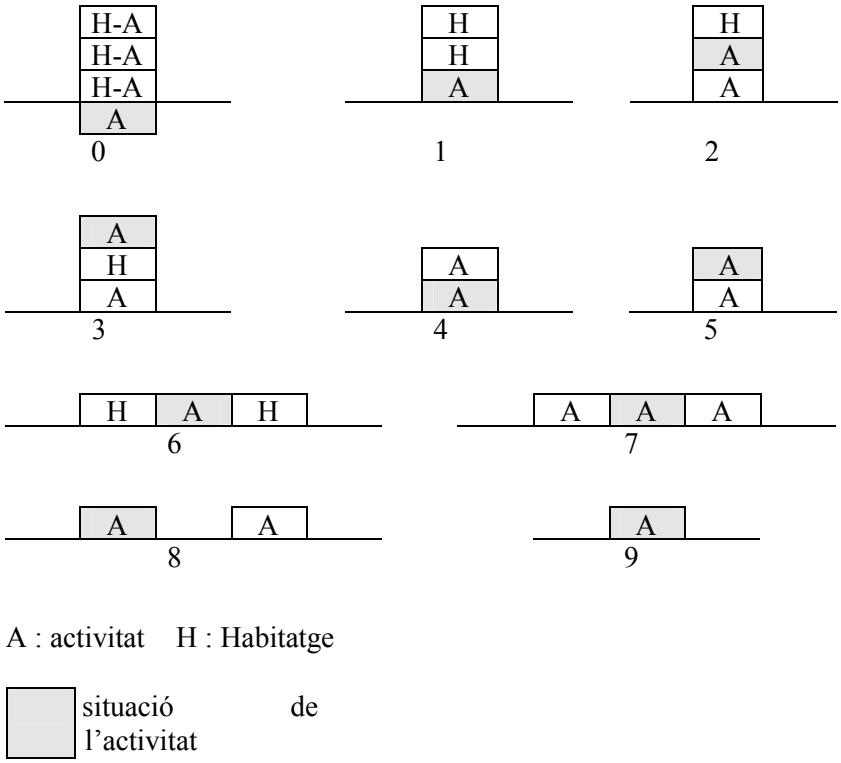
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte a altres usos.
3. Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb l'ordenança de Regulació de la incidència sobre l'entorn de les activitats).

Art. 51 - Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article):

Situació	**Tipus d'activitat**
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
3:	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
6	Activitat contígua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
7	Activitat contígua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

Art. 52 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge

situació de l'activitat

Art. 53 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sense perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		**SITUACIONS RELATIVES**									
		0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
Comerç al detall											
Supermercat petit	400 m2 a 1.299 m2										
Supermercat gran	1.300 m2 a 2.499m2										
Hipermercat petit	2.500 m2 a 4.999 m2										
Hipermercat mitjà	5.000 m2 a 9.999 m2										
Hipermercat gran	< 10.000 m2										
Superf.especialitzad											
Galeries comercials											
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										

Indústria primera categoria											
Indústria segona categoria											
Indústria tercera categoria											
Indústria quarta categoria											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions de vehicles											
Aparcament											
Estació de serveis											
Educatiu	<120m2										
	>120m2										
Sanitari assistencial	<120m2										
	>120m2										
Esportiu	<120m2										
	>120m2										
Associatiu	<120m2										
	>120m2										
Cultural											
Religiòs	<120m2										
	>120m2										

Ús no Permès

Ús permès

Art. 54 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'enton i el medi ambient

1.-Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal.lar-s'hi atenent dos requisits previs:

a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos, i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix l'Ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient pugui permetre la seva compatibilitat.

b) Que els efectes en l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent Ordenança reguladora.

2-.La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3.-Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de l'Ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

magnètiques

- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

3.-Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art 55 - Regulació supletòria

A qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament en els articles anteriors, se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembli.

Art. 56 - Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 57 - Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal.lació de qualsevol ús o activitat, s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per a aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia, que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'Administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 58 - 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, urbanitzable 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 usos per a cada part del territori 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. 59 - Els sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col.lectiu, perquè estructuren el territori i asseguren el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Art. 60 - 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. 61 - 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 Pla General no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel Pla General a un equipament concret.

Art. 62 - Desenvolupament dels sistemes generals

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 estinguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.

3. En el Sòl urbanitzable, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes generals, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Quan es tracta de sistemes generals, també podran ser de cessió gratuïta i obligatòria si 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 s'executaran per actuacions aïllades, mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, de conformitat amb l'article 196 del TR.

Art. 63 - Afectació del sòl

1. Els sòls què el Pla afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.

SEC. 2. SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Art. 64 - Disposicions generals

1. El Pla General estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Són els sistemes viari (V), ferroviari (F) i portuari (P).

Art. 65 - Sistema viari (V)

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:
V.1. - Carreteres, subjectes a la seva legislació específica.
V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurats assenyalats dins del Sòl urbà i els indicats en el Sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.
V.3. - Xarxa viària secundària, que 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.
V.4. - Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.

2. Els terrenys destinats a sistema viari V1 la línia límit d'edificació es fixa a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada, fóra dels trams urbans ja consolidats.
A la carretera GI-612 i N-260 la zona de domini públic comprèn una distància de 3 metres delimitada anteriorment per l'aresta exterior de l'esplanació, aquesta zona serà considerada com zona propietat de l'organisme amb competències sobre la carretera a efectes de la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres.
Les voravies es situaran sempre per la part exterior de la cuneta, en cap cas es suprimirà la cuneta per a la construcció de voreres o tercianes.
En tot l'àmbit d'actuació del Pla haurà d'estar prohibida la publicitat visible des de la zona de Domini Públic de la carretera, d'acord amb el que s'especifica a l'article 24.1 de la Llei 25/1988 de Carreteres (B.O.E. 30 de juliol 1988).
Per realitzar qualsevol tipus d'obres o instal.lacions en les zones de Domini Públic, Servitud i Afecció de les Carreteres Estatals, així com permetre usos, hauran de comptar amb l'autorització prèvia del Ministerio de Fomento, segons article 21 i següents de la Llei 25/1988/ de 29 de juliol de Carreteres i articles 76 i següents del Real Decret 1812/1994 de 2 de setembre del Reglament General de Carreteres.
L'atorgament per realitzar obres o activitats en la zona de Domini Públic dels trams urbans correspondrà a l'Ajuntament previ informe vinculant del Ministerio de Fomento, segons l'article 125 del Reglament de Carreteres anteriorment esmentats.
A la carretera GI-611 i GI-612 prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afecció (franja de terreny, a cada costat de la via de 30 metres d'amplada mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació), s'haurà de demanar la preceptiva autorització al Servei Territorial de Carreteres de Girona, d'acord amb allò que disposa l'article 37 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres.

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

5. 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.

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

Art. 66 - Sistema ferroviari (F)

1. Formen el sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infrastructures del ferrocarril i activitats directa i indirectament relacionades amb aquesta modalitat de transport, segons Llei 16/1987 de 30 de juny de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento.

2. Pel que fa a la línia d'edificació i zones d'afecció, sempre i quan no vinguin grafiades als plànols d'ordenació, s'estarà al que disposa la legislació de ferrocarrils.

Art. 67 - Sistema portuari (P)

1. El règim dels espais portuaris i de la zona marítimo-terrestre, amb inclusió de les platges, s'ha d'ajustar al què disposa la legislació especial en la matèria.
El sistema general portuari és el constituït pel port, el seu entorn portuari i l'embarcador ubicat a la Urbanització Sant Carles.
El sistema general portuari s'ha de desenvolupar mitjançant un pla especial, de conformitat i amb els requisits de l'art. 37 de la Llei S/98 de Ports de Catalunya.
Les activitats, instal.lacions i construccions permeses en la zona de serveis del port, es regirà pel previst en l'article 30 de la Llei de Ports de Catalunya.

2. L'atorgament de concessió demanial no és suficient perquè es puguin portar a terme les instal.lacions, obres o usos permesos al port, a l'entorn portuari i la zona marítimo-terrestre. Es necessitarà a més de la concessió o de l'autorització estatal, quan calgui, la llicència municipal.

3. En el procediment d'atorgament de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi ambient.
La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental dels nuclis urbans compresos dins l'àrea d'influència de l'activitat i la preservació d'aquesta qualitat i de les zones immediates agrícoles, turístiques o costaneres, respecte els efectes nocius de funs, olors i qualsevol altre element deteriorador del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al mar.

4. Els ports esportius es regularan d'acord amb la seva legislació.
L'atorgament de la concessió de ports esportius no eximeix de l'obligació d'obtenir la llicència municipal per realitzar les edificacions i les instal.lacions que no formen part de l'estructura del port.

SEC. 3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Art. 68 - Disposicions generals

El Pla General estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs i jardins (PJ), l'hidrogràfic (H), el costaner (C) i el de protecció de sistemes (PS).
S'ordenen com a sistemes generals de parcs i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tals en el plànols de zonificació. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però sí en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Art. 69 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic, situat en Sòl urbà o urbanitzable i que s'assenyalen en els plànols de zonificació.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima, per als de nova creació, 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 malmenin 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.

Art. 70 - Sistema hidrogràfic (H)

1. El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura, mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència.

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, mantindran una franja de protecció urbanística de 5 metres als dos costats de la llera, que en el cas de la riera de Valleta tindrà una amplada variable que englobarà la totalitat de la llera amb una amplada mínima de 25 metres. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de Sòl urbà i Sòl urbanitzable, la protecció està establer-ta per a cada cas als plànols d'ordenació.

4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

5. Les fonts localitzades en Sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció, excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

6. En qualsevol cas, es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985, de 2 d'agost.

Art. 71 - Sistema costaner (C)

1. Per a ordenar la zona costanera, desenvolupant les determinacions d'aquest Pla general, es formularan un o diversos Plans especials, d'acord amb les condicions establertes a la Llei 28/1969, de 26 d'abril.

2. No s'admeten edificacions a una distància inferior a 100 m, comptats des de la línia de la zona marítimo-terrestre en urbanitzable. Pel que fa a la zona d'influència, aquests sòls hauran de complir l'article 30 de la Llei de costes.

3. Els accessos al mar hauran de regular-se pel que disposa l'article 27 i 28 de la Llei de costes.

4. Les obres i instal.lacions existents en domini públic, com en zona de servitud de protecció, hauran de complir amb el que s'estableix la disposició transitòria quarta de la Llei de costes.
Les instal.lacions de tractament d'aigües residuals i col.lectors paral.lels a la costa, es projectarán fora dels primers 20 m de la servitud de protecció, tal com disposa l'article 44.6 de la Llei de costes.

5. Els usos i edificacions en zona de servitud de protecció, estaran d'acord amb el que es disposa als articles 24, 25 i 26 de la Llei de costes.

6. A més de la concreció o autorització d'altres administracions en raó de la seva competència qualsevol instal.lació, obra i ús de nova implantació, està subjecte a la prèvia obtenció de la llicència municipal.

7. Hom condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar i a les que assegurin la qualitat del medi ambient.

Art. 72 - Sistema de protecció de sistemes (P S)

1. Tenen la consideració de sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial, que hagin de ser de titularitat pública.

2. El sistema de protecció pot ser utilitzat per al pas d'infrastructures 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.

SEC. 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 73 - 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. 74 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments comunitaris aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extrahospitalaris i residències de vells.
E.3. Religiós: temples, centres religiosos.
E.4. Sòcio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
E.7. Cementiris.
E.8. Esportiu i recreatiu: instal.lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

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 ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contígua on se situa l'equipament. En el cas que l´equipament sigui col.lindant a dues zones diferents, s´adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat i en quansevol cas els paràmetres mínims seran d'edificabilitat 0,75 m2s/m2p, ocupació 50% i l'alcada màxima serà de 10 m.

Per als aspectes no regulats en aquestes ordenanços seran d'aplicació les ordenances d'edificació corresponents a tot tipus d'edificació i les corresponents a l'edificació aïllada.

Art. 75 Sistemes d'equipaments privats (E.P)

Definició

Constitueixen els equipaments privats aquells sòls que amb un ús d'equipament són de titularitat privada i es pretenen conservar.

Usos

Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments privats l'ús actualment vigent, definint-se aquest detalladament, juntament amb la seva situació. Equipaments esportius del carrer Anoia, del carrer Grifeu , del carrer Vilajuïga, del carrer Falconera, Residència de temps lliure de la Generalitat de Catalunya, situada al carrer Rafael Estela, zona esportiva de La Salanca, camp de tir El Molí, estació de servei amb les seves instal.lacions annexes situada a l'avinguda Europa, cantonada carretera de Portbou.
L'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació d'ús a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova destinació en funció de les noves necessitats plantejades.

Condicions d'edificació

1. En els equipaments privats existents, regiran les següents condicions d´edificació:

Hauran de mantenir la seva tipologia actual, es mantindran les separacions a veïns existents, no podrà excedir-se l'altura actual i es permeteran ampliacions d'edificabilitat d'un 15 % com a màxim.

1. En el cas d´un canvi d´ús, serà necessària la redacció d´un Pla Especial que reguli els nous usos i els volums de les noves edificacions, de manera que hauran de respectar-se les condicions d´edificació definides anteriorment

Art. 76 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d´infraestructures, encara que siguin gestionades en règim de concessió, lloguer o propietat 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'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en Sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'art. 44 del RG.

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 77 - Definició

Aquest Pla General delimita com a SU aquells sòls que, tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables, mereixen aquella classificació.

Art. 78 - Determinació i ordenació en el Sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, 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 zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel.lació, edificació i ús establertes per a aquestes Normes urbanístiques.

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 a les que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 79 - 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. 80 - Definició de zones

Aquest Pla General estableix les següents zones:

Zona de nucli antic (clau 1)
Zona d'eixample urbà (clau 2)
Zona d'eixample suburbà (clau 3)
Zona sectors d'anterior desenvolupament (clau 4)
Zona residencial urbana (clau 5)
Zona residencial suburbana (clau 6)
Zona Ciutat jardí (clau 7)
Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa (clau 8)
Zona hotelera (clau 9)

Art. 81 – Zona de nucli antic (clau 1)

1. ÀMBIT I DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn el nucli antic de la Vila, part de Setcases i el barri de Valleta.
Es tracta dels carrers de major antiguetat, amb una especial significació urbana per la seva posició, història i característiques formals.
S´aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i, per una altra, a la potenciació de la qualitat urbana .

2. TIPOLOGIA

L'edificabilitat en les zones de casc antic resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màximes de volum.
El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Alineacions.- Les alineacions vénen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ells tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- D'acord amb les edificacions existents i considerant els condicionants estètics de l'entorn, s'han definit tres zones en les que les alçades corresponents són:

SUBZONES	ALÇADA REGULADORA	Nº DE PLANTES
1a	13	Planta baixa més tres pisos
1b	10	Planta baixa més dos pisos
1c	7	Planta baixa més un pis

Ocupació**.** En els plànols d´ordenació que formen part de la documentació gráfica del P.G. es detalla l'ocupació permesa en aquesta zona, ja sigui amb la determinació gràfica d´aquesta o bé amb la determinació d´una profunditat edificable màxima
Espai interior d'illa. En els plànols d´ordenació es defineix el tractament d´aquests espais.
En el cas que siguin edificables, l'edificació a l'interior de l'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no sobrepassant mai el màxim de 3'60 metres d'alçada lliure, mesurats des de l'acotació de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb coberta plana tipus catalana o similar.
En el cas que no tinguin assignada edificació, aquests espais seran espais lliures d´edificació de titularitat privada, que hauran d´enjardinar-se.

4. CARACTERÍSTIQUES ESTÈTIQUES DE L'EDIFICACIÓ

a.- Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern, mantenint els ritmes de les edificacions contigües.
b.- La coberta serà de teula àrab, amb pendent màxima de 30 graus, de dues vessants, de color local, inclòs la dels cossos de l'edificació auxiliars o secundaris. El sentit de la pendent serà perpendicular a la façana.
A la Vila es podrà construir terrassa plana tipus catalana, sempre que es retiri tres metres de les alineacions a façana.
c).- En la realització dels elements que formen l'estructura externa de l'edificació i textura dels acabats, es posarà especial compte en no utilitzar aquells que puguin produir dissonàncies amb l'entorn, per no correspondre al caràcter de la zona.
Es prohibeixen:

Baranes d'alumini.
Sostres i aplacats de fibrociment i pissarra.
Fusteria d'alumini color natural.
Aplacats amb plafons plàstics.
Canals de recollida d´aigua de P.V.C.

Els colors de arrebossat de façana no podrán apartarse de la gamma dels blancs, ocres, terrrosos i grisos.
Les parets mitgeres al descobert s'acabaran amb material de façana que haurà de definir-se en el proyecte de construcció. Es prohibeixen els acabats amb envà pluvial vist i els revestiments superficials que no siguin perllongació de la façana.
d.- Es prohibeixen el cossos sortints tancats, limitant-se els voladissos als balcons.
e.- En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de pèrdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació, l'Ajuntament requerirà el propietari perquè, d'acord amb l'article 251 del D. Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el termini que es determini. Si, esgotat el termini, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a l'article 10,3 del Reglament de Disciplina Urbanística.
f.- Així mateix, s'haurà d'observar en totes les edificacions i espais del casc antic la prohibició de fixar cartells sobre banderes lluminoses de plàstic blanc i lletres impreses a sobre, quedant prohibides les tanques publicitàries.

5.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
Comerç al			12)Magatzems		

detall					
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries comercials			18)Sanitari	<120m2	
4)Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultural		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès Ús permès

Art. 82 Zona d'eixample urbà (clau 2)

1. ÀMBIT I DEFINICIÓ

a) Aquesta zonificació comprèn les zones perimetrals de la Vila i d'una de les zones de major creixement del Port.
b) Es tracta de zones on va tenir lloc l´expansió urbana i sobre elles es va edificar amb una precària urbanització, que resulta necessari millorar.

2. TIPOLOGIA

L'edificabilitat en les zones de Eixample urbà resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màxims de volum.
El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

3 . CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Alineacions.- Les alineacions vénen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ell tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- . L'alçada reguladora màxima és de 10 metres, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis. L'alçada mínima exigida serà igual a l'abans indicada, menys 3 metres, equivalents a planta baixa i planta pis.
b1.-Per sobre de l'alçada reguladora, es permet un cos edificat retirat tres metres de la façana del carrer, àtic, amb una alçada màxima, inclòs forjat, de 3 metres, que serà tractat com a façana, pel que fa a materials i qualitats constructives.
b2.-No és permès l'aprofitament del sotacoberta per a usos d´habitatge.

c.- Espai interior d'illa. L'edificació a l'interior de l'illa tindrà una alçada màxima igual a la de la planta baixa de l'edifici corresponent, no sobrepassant mai el màxim de 3'60 metres d'alçada lliure, mesurats des de l'acotació de referència de l'alçada reguladora, i es cobrirà amb coberta plana tipus catalana o similar..

d.- Profunditat edificable. La profunditat edificable es detalla en els plànols que formen part de la documentació gràfica del Pla General.

4.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
Comerç al detall			12)Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	

Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries comercials			18)Sanitari	<120m2	
4) Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultural		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès

Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Art. 83 Zona d'eixample suburbà (clau 3)

1. ÀMBIT DE DEFINICIÓ

a) Aquesta zonificació correspon al nucli antic del Port de Llançà.

b) Es tracta d´una zona amb forta implantació urbana, on es compatibilitzen els usos comercials en planta baixa i l´habitatge en plantes pis.

2. TIPOLOGIA

L'edificabilitat a la zona de Eixample sub-urbà resulta de les condicions de l'edificació existents, definint-se envoltants màxims de volum.
El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Alineacions.- Les alineacions vénen definides en els plànols que formen part de la documentació gràfica d'aquest Pla. Es defineixen en ell tant les alineacions exteriors com les interiors d'illa.

b.- Alçada reguladora.- . L'alçada reguladora màxima és de 10 metres, equivalents a la planta baixa i dues plantes pis. L'alçada mínima exigida serà igual a l'abans indicada, menys 3 metres equivalents a planta baixa i planta pis.

c) No és permès l'aprofitament del sotacoberta per a usos d´habitatge.

4.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
3) Comerç al detall			12)Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries comercials			18)Sanitari	<120m2	
4) Oficines i serveis	<120m2			>120m2	

	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultural		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès

Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Art. 84 Zona sectors d'anterior desenvolupament (clau 4)

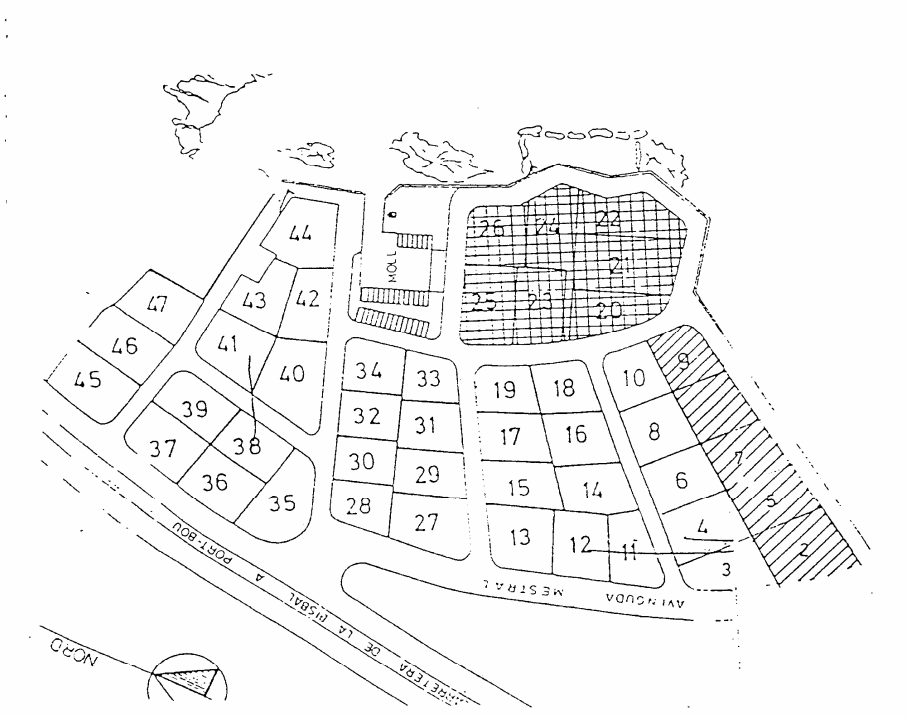
1.- DEFINICIÓ

Comprèn els sectors urbanitzats o en procés d'urbanització amb elements suficients per a la seva classificació com a urbans, en els que les condicions de l'edificació foren definides amb anterioritat mitjançant el corresponent Pla parcial, o Estudi de detall aprovat, i del que, a més del que s'especifica en aquest Pla General, dimanen les exigències de cessió i urbanització.

2.- EDIFICABILITAT

a.- Als sectors d'anterior desenvolupament, l'edificació es regirà, quant a composició de volums, pel document de planejament aprovat que es resumeix a continuació:

Subzona 4a Parcel.les 3-4-6-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47
Subzona 4b Parcel.les 2-5-7-9
Subzona 4c Parcel.les 20-21-22-23-24-25-26



Sul

1.- CONDICIONS D'ÚS

I.- Zona Verda. No edificable
II.- Zona Ciutat-Jardí semiintensiva

2.-CONDICIONS DE VOLUM

I.- Tipus d'ordenació: Habitatges aïllats sols o agrupats i apartaments.
II.- Alçada màxima edificable: 9'5 metres, comptats des del nivell de la vorada fins el forjat de l'última planta.

3.- CONDICIONS DE PARCEL.LES

I.- Parcel.la mínima. El mínim de parcel.la serà de 600 metres quadrats.
II.- Superfície edificable. L'ocupació màxima de la superfície construïda de l'edificació principal serà del 30% de la superfície de la parcel.la. L'ocupació màxima de la superfície construïda en l'edificació secundària serà del 15% de la superfície de la parcel.la.
Pel còmput de la superfície de les edificacions es comptarà com a superfície construïda la resultant de projectar sobre el terreny la totalitat dels elements de l'edificació, a excepció de les volades de coberta, i els terrats totalment oberts per dos o més costats comptaran el 50%. Les escales exteriors es computaran al 100% quant a ocupació.
L'ocupació de la planta semi-soterrani no excedirà del 45% (30 més 15) de la parcel.la.
L'ocupació del 15% per a usos auxiliars a la planta semi-soterrani esgotarà tota altra ocupació auxiliar.
III.- Nombre de plantes. El nombre màxim és de semi-soterranis, dues plantes tipus i una planta àtic.
El semi-soterrani només podrà estar destinat a aparcament i el forjat del seu sostre estarà a un nivell igual o inferior a un metre, comptat des del seu nivell de la vorada. Només podrà realitzar-se una rampa d'accés per cada façana que afronti al carrer, i la resta del terreny haurà de quedar al seu nivell natural.
La planta àtic haurà d'ocupar com a màxim el 50% de la superfície de la planta de major ocupació.
IV.- Façanes. Longitud màxima lineal: 15 metres, amb reculades mínimes d'un metre i un mínim de dues reculades, la façana pot assolir els 30 metres.
V.- Reculades. Totes les edificacions hauran de distar com a mínim 5 metres de la façana carrer i tres metres de la mitgera veïna, no podent ser envaïda aquesta distància per cap element de construcció.
VI.- Coeficient d'edificabilitat. El coeficient d'edificabilitat de les construccions principals serà de 2'25 m3/m2. El coeficient d'edificabilitat de les construccions secundàries serà de 0'45 m3/m2. En el cas de projectar-se semi-soterrani, el seu volum es computarà com a corresponent a l'edificació secundària.
En el còmput del volum només podrà descomptar-se el 50% corresponent a les terrasses que tinguin dos o més costats completament oberts, els restants elements de construcció es comptaran a efectes de volum.
VII.- Construccions auxiliars. A més de la construcció principal podran edificar-se construccions auxiliars, amb una ocupació màxima del 15% de la superfície de la parcel.la, i alçada màxima de 3 metres. Les alineacions d'aquestes construccions auxiliars hauran de complir la mateixa norma que les construccions principals.
VIII.- Aparcaments. Es projectaran i realitzaran dintre les parcel.les tantes places d'aparcament com habitatges o aparcaments es projectin.

4.- CONDICIONS D'ÚS

I.- Ús d'habitatge. Tota la zona

II.- Ús de semi-soterranis. La planta semi-soterrani es destinarà a garatges o usos comercials independents, i exceptuant els accessos de porteria i garatges, els locals quedaran tancats amb finestres que el seu ampit no passi per sota de la rasant de les voreres.
III.- Ús d'indústria. Totalment prohibit, només es permet l'artesana.
IV.- Ús de garatges. Limitat als garatges dels habitatges.

V.- Usos públics. No es permetrà l'ús comercial d'oficines i espectacles, i sí el de restaurants, hotels, bars i supermercats, però amb caràcter restringit. S'admeten els usos públics d'interès general.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

I.- Composició. Composició estètica lliure quant a façanes. La coberta serà inclinada i de teula àrab.Les parets de tanca tindran una alçada màxima massissa de 0'60 metres. Aquestes parets de tanca en cap cas es remataran amb filferro d'espines.

Subzona 4b

1.-CONDICIONS D'ÚS

I.- Zona Ciutat- Jardí semi-intensiva.

2.- CONDICIONS DE VOLUM

I.- Tipus d'ordenació. Habitatges aïllats sols o agrupats i apartaments.
II.- Alçada màxima edificable. 6'60 metres, comptats des del nivell de la vorada fins el forjat de l'última planta.

3.- CONDICIONS DE PARCEL.LES

I.- Parcel.les mínimes. El mínim de la parcel.la serà de 600 metres quadrats.

II.- Superfície edificable. L'ocupació màxima de la superfície construïda de l'edificació principal serà del 30% de la superfície de la parcel.la.
La superfície màxima construïda en edificació secundària serà del 15% de la superfície de la parcel.la.
Pel còmput de la superfície de les edificacions, es comptarà com a superfície construïda la que resulti de projectar sobre el terreny la totalitat dels elements de l'edificació a excepció de les volades de coberta, i les terrasses totalment obertes per dos o més costats, comptaran el 50%. Les escales exteriors es computaran al 100% quant a ocupació.
L'ocupació de la planta semi-soterrani no excedirà del 45% (30 més 15) de la parcel.la. L'ocupació del 15% per a usos auxiliars en planta semi-soterrani esgotarà una altra ocupació auxiliar.
III.- Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes és de semi-soterrani i dues plantes tipus.
El semi-soterrani només podrà estar destinat a aparcament i el forjat del seu sostre estarà a un nivell igual o inferior a un metre comptat des del nivell de la vorada. Només podrà realitzar-se una rampa d'accés per cada façana que afronti al carrer, i la resta del terreny haurà de quedar al seu nivell natural.
IV.- Façanes. Longitud màxima lineal 15 metres. Amb reculades mínimes d'un metre, i un mínim de dues reculades, la façana pot assolir els 30 metres.
V.- Reculades. Totes les edificacions hauran de distar com a mínim 5 metres de la façana carrer i 3 metres de la mitgera veïna, no podent ser envaïda aquesta distància per cap element de construcció.
VI.- Coeficient d'edificabilitat. El coeficient d'edificabilitat de les construccions principals serà de 2'25 m3/m2. El coeficient d'edificabilitat de les construccions secundàries serà de 0'45 m3/m2.

En el cas de projectar-se semi-soterrani, el seu volum es computarà com corresponent a l'edificació secundària.
En el còmput del volum, només podrà descomptar-se el 50% corresponent a les terrasses que tinguin dos o més costats completament oberts, els restants elements de construcció es comptaran a efectes de volum.
VII.- Construccions auxiliars. A més de la construcció principal, podran edificar-se construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 15% de la superfície de la parcel.la i l'alçada màxima de 3 metres. Les alineacions d'aquestes construccions auxiliars hauran de complir la mateixa norma que les construccions principals.
VIII.- Aparcaments. Es projectaran i realitzaran dins les parcel.les tantes places d'aparcament com habitatges o apartaments es projectin.

4.- CONDICIONS D'ÚS

I.- Ús d'habitatge. Tota la zona.
II.- Ús de semi-soterrani. La planta semi-soterrani es destinarà a garatge o usos auxiliars de l'ús principal, sense constituir establiments comercials, independents, exceptuant els accessos de porteria i garatges, els locals quedaran tancats amb finestres que el seu ampit no passi per sota de la rasant de les voreres.
III.- Ús d'indústria. Totalment prohibit, només es permet l'artesana.
IV.- Ús de garatges. Limitat als garatges dels habitatges.
V.- Usos públics. No es permetrà l'ús comercial d'oficines, espectacles i militar, i sí només el propi de la zona i el de restaurants, hotels, bars i supermercats, però amb caràcter restringit.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

I.- Composició. Composició i estètica lliure quant a façanes. La coberta serà inclinada i de teula àrab. Les parets de tanca tindran una alçada màxima massissa de 0'60 metres. Aquestes parets de tanca no es remataran en cap cas amb filferro d'espines.

Subzona 4c

1.- CONDICIONS DE VOLUM

I.- Zona Ciutat-jardí semi-intensiva.
II.- Alçada màxima edificable: 6'80 metres, comptats des de la volada de la coberta al punt mig de la vorada al carrer Sant Carles.

2.- CONDICIONS DE PARCEL.LES

I.- Parcel.la mínima. Les parcel.les seran les que es detallen en el corresponent plànol parcel.lari, no podent-se agrupar ni dividir.
El còmput de la superfície de la parcel.la 24 no es considerarà el passatge d'accés.
II.- Superfície edificada. L'ocupació màxima de la superfície construïda de l'edificació principal a les parcel.les 20, 23, 25, serà de planta baixa del 35% de la superfície de la parcel.la i de la planta pis el 50% de la superfície de la planta baixa.
Pel còmput de la superfície de les edificacions, es comptarà com a superfície construïda la que resulti de projectar sobre el terreny la totalitat dels elements de l'edificació a excepció de les volades de coberta.
Les terrasses totalment obertes per dos o més costats comptaran el 50%. Les escales exteriors es computaran al 100% quant a ocupació.

L'ocupació de la planta semi-soterrani no excedirà del 45% (30 més 15) de la parcel.la. L'ocupació del 15% per a usos auxiliars en planta semi-soterrani esgotarà tota altra ocupació auxiliar.
III.- Nombre de plantes. El nombre màxim de plantes és de semi-soterrani i dues plantes.
El semi-soterrani només podrà estar destinat a aparcament i el forjat del seu sostre estarà a un nivell igual o inferior a un metre comptat des del nivell de la vorada i, en cap cas, l'alçada reguladora serà superior a 6'8 m.l.
Només podrà realitzar-se una rampa d'accés per cada façana que afronti al carrer i la resta del terreny haurà de quedar al seu nivell natural.
IV.- Reculades. Totes les edificacions hauran de distar com a mínim 5 metres de la façana carrer i 3 metres de la mitgera veïna, no podent ser envaïda aquesta distància per cap element de construcció.
V.- Coeficient d'edificabilitat. El coeficient d'edificabilitat de les construccions principals serà de 2'25 m3/m2. El coeficient d'edificabilitat de les construccions secundàries serà de 0'45 m3/m2.
En el cas de projectar-se semi-soterrani el seu volum es computarà com a corresponent a l'edificació secundària.
Al còmput del volum només es podrà descomptar el 50% corresponent a les terrasses que tinguin dos o més costats completament oberts, els restants elements que es construeixin es comptaran a efectes de volum.
VI.- Es projectaran i realitzaran dins la parcel.la tantes places d'aparcament com habitatges es projectin.

3.- CONDICIONS D'ÚS

I.- Ús d'habitatge. Tota la zona.
II.- Ús d'indústria. Totalment prohibit.
III.- Usos públics. Totalment prohibits. Condicions estètiques.
I.- Composició. Composició estètica lliure quant a façanes. La coberta serà inclinada i de teula àrab, no podent la seva pendent superar el 30%.

Cap. 85 Residencial Urbana, (clau 5)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn el Sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel.lació i tipus d'ordenació segons l'edificació aïllada i envoltada de jardins privats.

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, bé en habitatges unifamiliars en filera, o imbricats amb espai lliure adscrit a cada un, o bé en habitatges plurifamiliars amb jardí en condomini.

3.- EDIFICABILITAT

L'edificabilitat neta, sobre parcel.la corresponent a la total edificació serà:

SUBZONES	M2.EDIF/M2. SÒL
5 a	1,8
5 b	2,2
5 c	2,4

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

a.- Parcel.la mínima. No es fixa. La màxima per acotar el tamany desmesurat de l'edificació serà 1.000 metres quadrats.
Les parcel.les superiors a l'esmentada seran edificables en unitats d'edificació diferents i en cap cas podran sobrepassar cada una l'edificabilitat d'una parcel.la màxima.

b.- Alçada reguladora. L'alçada màxima per a aquesta zona, es fixa en planta baixa més dues plantes pis, corresponents a una alçada reguladora de 10 m. La mínima per l'edificació principal serà de planta baixa més planta pis.
En la subzona 5c s'admet un cos d'edificació tipus àtic que haurà de quedar dins del diedre a 45 graus sexagesimals traçat de les alineacions exteriors a façana, des dels punts d'altura reguladora màxima.

c.- Separació als límits. La separació de l'edificació als límits de parcel.la i la separació entre edificacions d'una mateixa parcel.la respectaran les distàncies mínimes següents:

c.1) A façana. Segons es detalla en plànols d'afeccions.
c.2) Als laterals i fondària, es mantindrà en tots els casos i per totes les subzones una separació mínima de 2 metres, a excepció dels casos següents:
d) el solar colindant resulti eficat en règim de mitjaneria.
e) en solars amb longituds de façanes iguals o inferiors a 20 metres.
f) en terrenys o solars en el que es pugui demostrar l'existència de convenis registrats i escriturats amb anterioritat a la data de vigència d'aquesta modificació.

En aquests casos es podrà admetre prescindir de la reculada de l'edificació assenyalada, solament en la mitgera que en provoca l'excepció o que es convingui en solars colindanta amb longituds de façana iguals o inferiors a 20 metres. Aquest conveni haurà de ser degudament escriturat i registrat.

c.3) La separació entre edificacions d'una mateixa parcel.la tindrà un mínim de 4 metres en totes les subzones.

d.- Ocupació. A la subzona I, l'ocupació no pot excedir del 60% de la superfície de la parcel.la, inclosa l'edificació secundària.

e.- Edificació auxiliar. Haurà de complir les mateixes reculades que l'edificació principal.

5.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge *			11))Indústria4ªcateg.		
3) Comerç al detall			12)Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries comercials			18)Sanitari	<120m2	
4) Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultura		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès Ús permès

(*) El nombre màxim d'habitatges admès,no podrà accedir del que resulti d'estimar una superficie construída per cadascún d'ells de 100 m2.

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Art. 86 Zona residencial suburbana (clau 6)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn el Sòl urbà regulat per condicions d'edificació segons parcel.lació, i tipus d'ordenació segons edificació aïllada, envoltades parcialment de jardins privats.

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars o plurifamiliars, que poden desenvolupar-se en filera, amb espai lliure adscrit a cada habitatge o en condomini.

3.- EDIFICABILITAT

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel.la és 1.2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1.2 m2s./ 1 m2.s)

4.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

a.- Parcel.la mínima. La parcel.la tindrà una superfície mínima de 150 metres quadrats quan es tracti d'edificacions en filera, i 300 metres quadrats quan les edificacions siguin aïllades. S'exceptuen les parcel.les que procedeixin de la segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

b.- Façana mínima. La parcel.la tindrà una façana mínima a la via pública de 12 m. quan es tracti d'edificació aïllada i de 6'5 metres quan l'edificació sigui en filera, exceptuant les parcel.les que procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

c.- Ocupació. L'ocupació de l'edificació en planta baixa, inclosa l'edificació auxiliar, serà com a màxim d'un 40%.

d.- Alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima es fixa per aquesta zona en planta baixa i dues plantes pis, corresponent a una alçada de 9 m. L'alçada mínima correspon a la planta baixa i pis.

e.- Separació als llindars. La separació de l'edificació als llindars de la parcel.la, i la separació entre edificacions dintre de la mateixa parcel.la, respectaran les distàncies mínimes següents:

e1) A façana dos metres. Excepte en els casos que l'illa estigui consolidada, cas en el qual les reculades seran les existents.

e2) Als laterals, les edificacions aïllades de planta i pis, 1'50m. a excepció en els supòsits d'edificació en filera que compartiran mitgera; en el cas d'habitatges aparellats, o a l'inici de la configuració en filera, respecte al lateral lliure, es mantindran les separacions indicades. Les edificacions aïllades de planta i dos pisos se separaran 3m. La condició de mitgera s'aconseguirà per construcció simultània o per servitud de mitgeria degudament escripturada i convinguda amb el veí.

e3) Al fons 2 metres.

e4) La separació d'edificacions d'una mateixa parcel.la, serà igual a la meitat de l'alçada de la més alta, amb un mínim de 3 metres.

5.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
3) Comerç al detall			12)Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries comercials			18)Sanitari	<120m2	
4)Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultural		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Cap. 87- Zona ciutat jardí (clau 7)

1.- DEFINICIÓ

Comprèn els sòls urbans en que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, a habitatges unifamiliars o plurifamiliars segons els casos, en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí, s'estableixen diferents subzones que responen a diferències d'origen , a diferents parcel.lacions i intensitat d'edificació. Aquestes subzones són:

- Ciutat jardí tipus a
- Ciutat jardí tipus b
- Ciutat jardí tipus c
- Ciutat jardí tipus d
- Ciutat jardí tipus e

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

A totes les subzones, el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada. En les zones ciutat jardí tipus a, tipus b i tipus c, s'admet l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar; a la ciutat jardí tipus d i e, només s'admet l'habitatge unifamiliar.

3.- EDIFICABILITAT

L'índole d'intensitat neta d'edificació per cada una de les subzones, és l'establerta a la taula següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel.la, descomptats els sòls de cessió obligatòria.

SUBZONA	M2s/m2p
7 a	0,75
7 b	0.65
7 c	0,60
7 d	0,55
7 e	0,45

4.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

1.- La superfície mínima de la parcel.la, la longitud mínima de façana i l'ocupació màxima de parcel.la en aquestes subzones, és la que s'estableix a la taula següent:

SUBZONA	Sup mínima m2	Façana mínima (m)	Ocupació (%)	Nombre habitatges
7 a	400	12	40	1 per cada 100 m2solar
7 b	600	14	35	1 per cada 175 m2solar

7 c	400	12	30	1 per cada 250 m2solar
7 d	400	12	30	1 per cada 400 m2solar
7 e	400	12	30	1 per cada 400 m2solar

Com a excepció del que s'estableix a la taula anterior, s'admeten parcel.les de superfície i longitud de façana menors, quan tinguin origen en un dels casos següents:

a) Quan procedeixin de segregació o divisió formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

b) Parcel.les existents entre altres construïdes amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

c) Quan el projecte d'urbanització estigui aprovat amb data anterior a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General.

2.- L'alçada màxima per ciutat jardí tipus a, b, c, d, i e, és de 6 metres corresponents a la planta baixa i planta pis. A la ciutat jardí tipus a, podrà edificar-se una planta átic, amb ocupació màxima del 15 % de la superfície del solar; i en la ciutat jardí tipus c, i d, podrà edificar-se una planta àtic amb ocupació del 10% de la superfície del solar. Aquesta planta àtic harurà de projectar-se en un únic volum.

3.- La separació mínima de les edificacions fins als límits de parcel.la i a les altres edificacions situades a la mateixa parcel.la, mesurades tot al llarg de la façana corresponent, seran:

a) Edificis sense planta àtic:

- A tots els límits se separaran un mínim de tres metres.

- La separació entre edificacions de la mateixa parcel.la serà de sis metres.

b) Edificis amb planta àtic:

- A tots els límits se separaran un mínim de quatre metres.

- La separació entre edificacions de la mateixa parcel.la serà de vuit metres.

- Si s' enfronta un edifici amb àtic i un altre sense àtic, la separació entre edificis haurà de ser de set metres.

c) En edifici existent de planta baixa i planta pis, s'admetrà la construcció de planta àtic sempre que l'edificabilitat ho permeti, amb l'excepció per a les edificacions situades en el front de mar i a les zones 7b, 7e. Aquest cos d'edifici, àtic, s'haurà de separar-se 4,5 metres de tots els límits de la parcel.la.

4.- Es permet l'edificació auxiliar, sense excedir-se de la intensitat neta d'edificació establerta, ni l'ocupació, i amb una alçada màxima de 3'30 metres. L'edificació auxiliar podrà construir-se adossada a l'edificació principal o separar-se d'ella tres metres com a mínim. En el cas que el pendent natural del terreny en direcció normal a façana, en el lloc d'emplaçament, presenti a 4 metres de la façana un desnivell de 2 metres, s'admetrà l'edificació auxiliar envaint únicament la franja de reculades de façana.

5.- En les parcel.les amb façana directa al passeig marítim, costa o mar, ja sigui a través de vial o zona verda, les edificacions que es realitzin tindran una altura màxima de planta baixa i pis, sigui quina sigui la subzona a que pertanyin.

5.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel.les edificables en una proporció mínima d'2 arbres per cada 200 m2 de parcel.la. Del nombre d'arbres que resulti, es menysprearà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2 metres.

La longitud màxima de les façanes serà de 20m, inclosos els voladissos, terrasses i escales.

6.CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
3) Comerç al detall			12)Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries comercials			18)Sanitari	<120m2	
4) Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultural		

7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Art. 88- Zona industrial amb tolerància d´activitat recreativa. (Clau 8)

1.- DEFINICIÓ

Es qualifica com a zona industrial, amb tolerància d´activitat recreativa, el Sòl urbà destinat principalment a la ubicació de les indústries i magatzems que, per naturalesa de l'activitat, els productes o materials que tractin o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat i seguretat pública i que siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a les persones, les coses o el medi ambient.
En aquesta zona es podran desenvolupar activitats recreatives, sempre que es tracti d´actuacions unitàries que ocupin la totalitat d´una illa, o bé que en el cas de situar-se entre edificis existents, es separin d´aquests un mínim de 5 m.

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

En els plànols d´ordenació es defineixen les separacions a façada previstes en aquesta zona.
El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial, seguint les separacions indicades.
En el cas que, per conveniències de l´activitat, sigui necessari recular de mitgera, la separació mínima a aquesta serà de 5 m.

3.- EDIFICABILITAT

1.- No sobrepassarà 1'30 m2. de sostre per cada metre quadrat de sòl.
2.- El volum màxim no sobrepassarà els 7 m3./m2. de solar.
3.- Altura máxima 8 m.
4.- Ocupació en planta baixa, 65 % de la superficie de la parcel.la.

4.-CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
3) Comerç al detall			12)Magatzems		
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries			18)Sanitari	<120m2	

comercials					
4) Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultura		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8)) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.				>120m2	

Ús no permès

Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Cap. 89 Zona hotelera. (clau 9)

1.- DEFINICIÓ

Es qualifica zona hotelera, el Sòl urbà on actualment s´emplaça un establiment hoteler, unes instal.lacions esportives, pistes de tennis i un càmping, tots ells amb els seus serveis corresponents.

Es pretén regularitzar la implantació d´una zona hotelera en un lloc on per diverses circumstàncies s´han implantat activitats vinculades amb l'hostelería, camping i activitats esportives.

2.- TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'ordenació és l'edificació aïllada.

3.- EDIFICABILITAT

1.- No sobrepassarà 0'20 m2. de sostre per cada metre quadrat de sòl.
2.- Altura máxima, 7 m.
3.- Número de plantes. Planta baixa i planta pis.
4.- Ocupació planta baixa, 20 %.
5.- Separacions: 3 m. a tots als límits.

4.-CONDICIONS D'ÚS

1) Unihabitatge			10)Indústria 3ª categ.		
2) Plurihabitatge			11))Indústria4ªcateg.		
3) Comerç al detall			12)Magatzems	Us propi	
Supermercat petit	400m a 1299 m		13)Serveis tècnics		
Supermercat gran	1300m a 2499 m		14)Tallers rep. Vehi.		
Hipermercat petit	2500m a 4999 m		15)Aparcament		
Hipermercat mitjà	5000m a 9999m		16)Estació serveis		
Hipermercat gran	< 10000 m		17)Educatiu	<120m2	
Sup. Especialitzades				>120m2	
Galeries			18)Sanitari	<120m2	

comercials					
4)Oficines i serveis	<120m2			>120m2	
	>120m2		19)Esportiu	<120m2	
5) Hoteler				>120m2	
6) Restauració			20)Cultural		
7) Recreatiu	<100 persones		21)Associatiu	<120m2	
	>100 persones			>120m2	
8) Indústria 1ª categ.			22)Religiós	<120m2	
9) Indústria 2ª categ.			23)Camping carab.		

Ús no permès Ús permès

Quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, s´estarà a allò que determini el nou Pla Territorial sectorial d´Equipaments Comercials.

Es mantindran els usos actuals a què estan destinades les diferents propietats que es troben situades en aquesta zona, ús hoteler, ús esportiu i ús càmping-caravaning, respectivament. Els altres usos permesos seran sempre com a complement d'aquestes activitats i l'ús d'habitatge es limita a un habitatge per activitat.

SEC. 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 90 - Plans especials

Els Plans especials que s'estableixen per al desenvolupament d'aquest Pla general en el sòl urbà són els següents:

PE.1 PERPINYÀ

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona en la qual existeixen uns 13 habitatges que es van realizar en els anys 60.
Els carrers estan pavimentats en un 50 % i tenen subministrament elèctric, aigua i desguàs connectat a la depuradora general de la vila.
L'objectiu que es pretén és reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i àrees d' equipament.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord limita amb la carretera del Port de la Selva.
Al sud i oest, amb un Sòl no urbanizable i la línia del parc natural del Cap de Creus.
A l'est amb el terme municipal del Port de la Selva.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.E. 1	**PLA ESPECIAL PERPIYÁ**	**P2-h**	**Ciutat Jardí (clau 7e)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE.

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFICBRUTA	TOTAL SOST EDIF..	HABITAT. Ha
Vials	3.885.-	11,30			
Espais lliures	3.774.-	10,90			
Vorera pública	1.080.-	3,15			
Equipaments	2.163.-	6,29			
TOTAL USOS PÚBLICS	10.902.-	31,73			
TOTAL USOS PRIVATS	23.452.-	68,27			
TOTAL PERI				**9.309**	**11**

	34.354.-	**100.00**	**0,2710**		

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e, i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

P.E. 2 ROSES

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona en la qual existeixen alguns habitatges que es van realitzar en els anys 60. Disposen d'accés rodat, els carrers no estan pavimentats, però tenen el subministrament elèctric, abastament d' aigua potable i xarxa de desguàs connectada a la depuradora general de la vila.
L' objectiu que es pretén es reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i equipaments previstos.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector es el que es descriu:

Al nord limita amb la zona marítima terrestre i el mar.
Al sud, amb la carretera del Port de la Selva.
A l'est, amb el terme municipal del Port de la Selva.
A l'oest, amb Sòl urbà i part amb el rec d'en Feliu.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBVAL
P.E. 2	**PLA ESPECIAL ROSES**	**P2-h**	**Ciutat Jardí (clau 7e)**

4. SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFIC. BRUTA.	TOTAL SOST. EDIF.	HABITAT. Ha
Vials	3.010.-	7.29			
Espais lliures	8.447.-	20,46			
Equipaments	621.-	1,50			
Afecció rec d'en Feliu	80.-	1,93			
TOTAL USOS PÚBLICS	12.158..-	31,18			
TOTAL USOS PRIVATS	29.125.-	68,82			
TOTAL PERI	**41.283.-**	**100.00**	**0,2822**	**11.650**	**10**

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e., i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

P.E. 3 SUPER FENER

1. OBJECTIUS

Es tracta d' una zona en la qual existeixen uns 9 habitatges i algun bloc d' apartaments, que es van realitzar en els anys 60.

Tots els carrers estan pavimentats i disposen del subministrament elèctric, aigua i desguàs connectat a la depuradora general de la vila.
L'objectiu que es pretén és reurbanitzar el sector i obtenir la cessió de zones verdes i equipaments.

2. ÀMBIT

L' àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, limita amb la carretera del Port de la Selva i Sòl urbà.
Al sud i est, amb Sòl no urbanitzable i límit del parc del Cap de Creus.
A l'oest, amb un Sòl urbà.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.E. 3	**PLA ESPECIAL SUPER FANER**	**P2-g**	**Ciutat Jardí (clau 7e)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFIC. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.	HABITAT Ha.
Vials	9.240.-	11,50			
Espais lliures	12.131.-	15,10			
Vorera pública	480.-	0,59			
Equipaments	4.096.-	5,11			
Escales	210.-	0,27			
TOTAL USOS PÚBLICS	26157..-	32.57			
TOTAL USOS PRIVATS	54.134.-	67,43			

TOTAL PERI	**80.291.-**	**100.00**	**0,2697**	**21.654**	**11**

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona ciutat jardí (clau 7) subzona e., i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

P.E. 4 PALANDRIU

1. OBJECTIUS

Es tracta d'una zona pròxima a la platja del Port, qualificada pel P.G. com a Sòl urbanitzable programat d'intensitat I, amb una propietat molt fragmentada, destinada a horts familiars, que en els anys 60 formava part del Pla parcial del Port, aprovat definitivament, i que posteriorment en la revisió dels anys 80 es va qualificar d'urbanitzable programat.
Es tracta d' un territori de difícil gestió, degut a la fragmentació de la propietat, en el que es necessita disposar d'una important àrea d'aparcament per descongestionar el trànsit en el barri del Port, concretament del carrer principal, al carrer Castellar, d'accés al port pesquer esportiu, i on en principi es considera que no existeixen altres necessitats d' infraestructura.
En aquest espai es podrà també desenvolupar l'activitat del mercat setmanal.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord limita amb la riera de Valleta.
Al sud, amb Sòl urbà paral.lel al carrer Palandriu.
A l'est, amb Sòl urbà paral.lel a l' av. Mestral.
A l'oest, amb zona no urbanizatble.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
P.E. 4	**PLA ESPECIAL PALANDRIU**	**P2-c**	**Eixample urbà. (clau2)**

4. SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFICABIL. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vials	11.844.-	33,53		
Equipaments	11.706.-	33,14		
TOTAL USOS PÚBLICS	23.550..-	66,67		
TOTAL USOS PRIVATS	11.764.-	33,33		
TOTAL PERI	**35.314.-**	**100.00**	**0,6470**	**22..848**

5.. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la zona Eixample urbà (clau 2) i les seves corresponents ordenances generals.

Les despeses d'urbanització de l'aparcament seran a càrrec de l'Ajuntament.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de conpensació o cooperació.

Art. 91- Unitats d'actuació

es unitats d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla General en el Sòl urbà són les següents:

U.A. 1 RIBAGORÇA

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny d'un sol propietari, emplaçat en un sector que actualment està completament urbanitzat, però resta la cessió de la zona verda. L'objectiu de la U.A. és la cessió gratuïta de la zona verda.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord limita amb un rec.
Al sud, amb la comunitat de propietaris.
A l'est, amb el carrer Aran.
A l'oest, amb el carrer Ribagorça.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 1	**UNITAT D'ACTUACIÓ RIBAGORÇA**	**P2-g**	**Ciutat jardí (clau7a)**

4.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE.

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Zona verda	627.-	35,72		
TOTAL USOS PÚBLICS	627..-	35,72		
TOTAL USOS PRIVATS	1.128.-	64,28		
TOTAL U.A.	**1.755.-**	**100.00**	**0,482**	**846.-**

5.. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma especíifica de la ciutat jardí clau 7 subzona (a) i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A.2 SUPER FENER

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny d'un sol propietari, el qual té un terreny que queda afectat per un vial, plaça i escala. L'objectiu de la U.A. és la cessió gratuïta de l'esmentat vial, plaça i escala.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord limita amb la comunitat de propietaris
Al sud, amb parcel.les ja edificades.
A l'oest, amb Sòl no urbanitzable i escala en projecte.
A l'est, amb el vial i plaça objecte de la delimitació.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 2	**UNITAT D'ACTUACIÓ SUPER FANER**	**P2-g**	**Ciutat jardí (clau7c)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE.

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	419.-	24,28		
Escala	180.-	10,43		
TOTAL USOS PÚBLICS	599..-	34,71		
TOTAL USOS PRIVATS	1.126.-	65,71		
TOTAL U.A.	**1.725.-**	**100.00**	**0,327**	**564.-**

5.. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la ciutat jardí clau 7 subzona (c) i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A.3 TONYINES

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny de tres propietaris en el qual creua un vial i paral.lel a ell un aparcament, i en la zona de la platja de les Tonyines s'ha emplaçat una zona verda i un accés al carrer Llebeig .

L'objectiu de la U.A. és aconseguir l'ordenació de l'edificació, la reparcel.lació dels terrenys i la cessió del carrer, aparcament, escala i zona verda.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb la urbanització residencial platja Farella.
Al sud, mitjançant rec, amb la urbanització J. Serradell.
A l'oest, amb la comunitat de propietaris.
A l'est, mitjançant platja de les Tonyines.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 3	**UNITAT D'ACTUACIÓ TONYINES**	**P2-e**	**Ciutat jardí (clau7a)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERF. M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Val	700.-	10,44		
Aparcaments	717.-	10,70		
Escales	514.-	7,67		
TOTAL USOS PÚBLICS	1.931.-	28,81		
TOTAL USOS PRIVATS	4.769.-	71,19		
TOTAL U.A.	**6.700.-**	**100.00**	**0,5338**	**3.576**

5.. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la ciutat jardí subzona (a) i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A .4 ESTACIÓ

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny que, juntament amb tota una franja d'aigües amunt de la ribera de Valleta, en el planejament anterior, estaven qualificats com a Urbanizable programat zona industrial.
Durant aquests darrers deu anys, s'han realitzat diferents avantprojectes de Pla parcial per a poder dotar al municipi d'una zona industrial, sense èxit, ja que l'únic interessat en la urbanització del sector és el propietari que dóna a la façana a l' Av. Europa.
Es per tot això que s'ha delimitat la U.A. als terrenys del propietari interessat a la urbanització i a una altra finca de dimensions molt reduïdes.
L'objetiu de la U.A. és que s'urbanitzi el sector amb les cessions pertinents i es pugui dotar el municipi d'una petita zona industrial.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb l' Avda. Europa.
Al sud, amb camí.
A l'oest, amb terrenys de la RENFE .
A l'est, amb la ribera de Valleta.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A .4	**UNITAT D'ACTUACIÓ ESTACIÓ**	**P2-e**	**Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa (clau 8)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	2.500	19,76		
Vorera	260	2,05		
Zona verda	1.530	12,10		
TOTAL USOS PÚBLICS	4.290	33,91		
TOTAL USOS				

PRIVATS	8.360	66,09		
TOTAL U.A.	**12.650**	**100.00**	**0,34**	**4.301**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica d' Industrial, i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A .5 AVDA. EUROPA 1.

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny que el Pla General qualificava com a Sòl urbà, amb una unitat d' actuació que partint de la carretera de Portbou transcorria tot al llarg de l'Avda. Europa fins arribar a l'Avda. Pau Casals.
Aquesta unitat s'ha tramitat divereses vegades, però, al ser molts els propietaris i un 50 % construït, s'ha fet molt difícil la seva tramitació.
L' objetiu de la U.A. és que es realitzi la reparcelació de les finques i es cedeixi el terreny destinat a vial i vorera.

Es per tot això que s'ha plantejat partir aquesta unitat en cinc, per a poder gestionar-les més fàcilment.

2 AMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb el Sòl no urbanitzable sector horts.
Al sud i est, amb l' avda. Europa
A l'oest, amb la ribera de Valleta .

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 5	**UNITAT D'ACTUACIÓ AVDA. EUROPA 1.**	**P2-e**	**Residencial suburbana (clau 6)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	1.820.-	15,92		
Vorera	1.313.-	11,49		
Zona verda	241.-	2,10		
TOTAL USOS PÚBLICS	3.374..-	29,51		
TOTAL USOS PRIVATS	8.051.-	70,49		
TOTAL U.A.	**11.425.-**	**100.00**	**0,8457**	**9.662**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la Residencial suburbana i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A 6 AVDA. EUROPA 2.

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny que el Pla General qualificava com a Sòl urbà amb una unitat d' actuació que, partint de la carretera de Portbou, transcorria tot al llarg de l'Avda. Europa fins arribar a l'Avda. Pau Casals.
Aquesta unitat s'ha tramitat diverses vegades, però, al ser molts els propietaris i amb un 50 % construït, s'ha fa molt difícil la tramitació.
L'objetiu de la U.A. és que es realitzi la reparcelació de les finques i es cedeixi el terreny destinat a vial i a vorera.
Es per tot això que s'ha planejat partir aquesta unitat en cinc, per a poder gestionar-les més fàcilment.

2 ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb el Sòl no urbanitzable sector horts.
Al sud i est, amb l'avda. Europa .
A l'est, amb zona d'equipaments.
A l'oest, amb la ribera Gardissó i finca del Sr. Duran.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A.6	**UNITAT D'ACTUACIÓ AVDA. EUROPA 2.**	**P2-e**	**Residencial suburbana (clau 6)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

.

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Cami d'accés horts	120.-	2,71		
Vorera	681.-	15,40		
Zona verda	33..-	0,74		
Equipament	386.-	8,73		
TOTAL USOS PÚBLICS	1.220..-	27,58		
TOTAL USOS PRIVATS	3.200.-	72,42		

TOTAL U.A.	**4.420.-**	**100.00**	**0,869**	**3.840.-**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la Residencial suburbana i les seves corresponents ordenances generals.

A fi de constituir el nexe d'unió entre el centre històric i el port, s'efectua la previsió d'un passeig de 7,80 m d'amplada mínima, sense perjudici que en el cas d'edificacions preexistents en redueixi l'afecció viària fins a la seva línea de façana en tant no es procedeixi a la substitució de l'edificació.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A 7 AVDA. EUROPA 3.

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny que el Pla General qualificava como a Sòl urbà amb una unitat d' actuació que, partint de la carretera de Portbou, transcorria a tot al llarg de l'Avda. Europa fins arribar a l' Avda. Pau Casals.

Aquesta unitat s'ha tramitat divereses vegades, però, al ser molts els propietaris i el 50 % construït, s'ha fa molt díficil la tramitació.

L'objectiu de la U.A. és que es realitzi la reparcel.lació de les finques i es cedeixi el terreny destinat a vial i vorera.

És per tot això que s'ha plantejat partir aquesta unitat en cinc, per a poder gestionar-les més fàcilment.

2 ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, limita amb el Sòl no urbanitzable sector horts.

Al sud, amb l'avda. Europa.

A l'oest, amb equipament.

A l'est, amb camí a la ribera.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 7	**UNITAT D'ACTUACIÓ AVDA. EUROPA 3.**	**P2-e**	**Residencial suburbana (clau 6)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	967.-	18,24		
Vorera	800.-	15,09		
TOTAL USOS PÚBLICS	1.735.-	33,49		
TOTAL USOS PRIVATS	3.533.-	66,51		
TOTAL U.A.	**5.300.-**	**100.00**	**0,86**	**4.558.-**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la Residencial suburbana i les seves corresponents ordenances generals.
A fi de constituir el nexe d'unió entre el centre històric i el port, s'efectua la previsió d'un passeig de 7,80 m d'amplada mínima, sense perjudici que en el cas d'edificacions preexistents en redueixi l'afecció viària fins a la seva línea de façana en tant no es procedeixi a la substitució de l'edificació.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A 8 AVDA. EUROPA 4.

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny que el Pla General qualificava com a Sòl urbà amb una unitat d' actuació que, partint de la carretera de Portbou, transcorria a tot al llarg de l'Avda. Europa fins arribar a l'Avda. Pau Casals.
Aquesta unitat s'ha tramitat diverses vegades, però, al ser molts els propietaris i el 50 % construït, es fa molt difícil la tramitació.
L'objectiu de la U.A. és que es realitzi la reparcel.lació de les finques i es cedeixi el terreny destinat a vial i vorera.

Es per tot això que s'ha plantejat partir aquesta unitat en cinc, per a poder gestionar-les més fàcilment.

2 ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb el Sòl no urbanizatble sector horts.
Al sud, amb l'avda. Europa.
A l'oest, amb camí.
A l'est, amb finca Sra. Mallol.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 8	**UNITAT D'ACTUACIÓ AVDA. EUROPA 4.**	**P2-e**	**Residencial suburbana (clau 6)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	855.-	12,32		
Vorera	1.028.-	14,82		
TOTAL USOS PÚBLICS	1.646..-	27,14		
TOTAL USOS PRIVATS	5.052.-	72,86		
TOTAL U.A.	**6.935.-**	**100.00**	**0,874**	**6.061.-**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la Residencial suburbana i les seves corresponents ordenances generals.

A fi de constituir el nexe d'unió entre el centre històric i el port, s'efectua la previsió d'un passeig de 7,80 m d'amplada mínima, sense perjudici que en el cas d'edificacions preexistents en redueixi l'afecció viària fins a la seva línea de façana en tant no es procedeixi a la substitució de l'edificació.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació

U.A 9 DOLORS FALCÓ

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny actualment qualificat de zona horts, dins del Sòl no urbanitzable.
Aquestes finques es troben recolzades per un vial que està completament urbanitzat, és per tot això que es qualifica de Sòl urbà –eixample urbà -.
L'objectiu de la U.A. és que es cedeixi la part de vial actualment propietat privada i que es contribueixi a les despeses d'urbanització.

2 ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb la carretera de Portbou.
Al sud, amb el vial projectat.
A l'est, amb el carrer Dolors Falcó.
A l'oest, amb la zona d'horts.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A .9	**UNITAT D'ACTUACIÓ DOLORS FALCÓ.**	**P2-e**	**Eixampa urbà (clau 2)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIFIC.
Vial	675.-	32,65		
TOTAL USOS PÚBLICS	675..-	32,65		
TOTAL USOS PRIVATS	1.392.-	67,35		
TOTAL U.A.	**2.067.-**	**100.00**	**1,959**	**4.049.-**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de l'Eixample urbà i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A 10 SETCASES

1. OBJECTIUS

Aquesta zona en el Pla General vigent està qualificada de Sòl urbà industrial, s'han buscat diferents solucions per poder urbanitzar el sector i així tenir una zona industrial.
En la unitat que es projecta, s'ha projectat un vial que serveixi de suport a les noves construccions de la zona i que accedeixi a la carretera de Portbou.
L'objectiu de la U.A. és urbanitzar el sector i dotar Llançà d'una zona industrial i lúdica.

2 ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, amb l'Hotel Grimar.
Al sud, amb la zona industrial de Setcases.
A l'est, amb la carretera de Portbou.
A l'oest, amb la via fèrria.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
U.A. 10	**UNITAT D'ACTUACIÓ SET CASES.**	**P2-c P2-e**	**Zona industrial amb tolerància d'activitat recreativa (clau 8)**

4. SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	3.200.-	20,38		
Voreres	932.-	5,93		
TOTAL USOS PÚBLICS	4.132..-	26,31		
TOTAL USOS PRIVATS	11.568.-	73,69		
TOTAL U.A.	**15.700.-**	**100.00**	**1,106**	**17.364.-**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de zona industrial i les seves corresponents ordenances generals.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realitzarà pel sistema de compensació o cooperació.

U.A 11 AVDA. EUROPA 5.

1. OBJECTIUS

Es tracta d'un terreny que el Pla General qualificava com a Sòl urbà amb una unitat d' actuació que, partint de la carretera de Portbou, transcorria a tot al llarg de l'Avda. Europa fins arribar a l'Avda. Pau Casals.
Aquesta unitat s'ha tramitat diverses vegades però, al ser molts els propietaris i el 50 % construït, es fa molt difícil la tramitació.
L'objectiu de la U.A. és que es realitzi la cessió del terreny destinat a vial..

Es per tot això que s'ha plantejat partir aquesta unitat en cinc, per a poder gestionar-les més fàcilment.

2 ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, limita amb el Sòl no urbanizatble sector horts.
Al sud, amb l'avda. Pau Casals.
A l'oest, amb comunitat de propietaris.
A l'est, amb carrer en projecte.

3 SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLObBAL
U.A. 11	**UNITAT D'ACTUACIÓ AVDA. EUROPA 5.**	**P2-c**	**Residencial suburbana (clau 6)**

4 SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE

USOS	SUPERFÍCIE M2	%	EDIFICAB. BRUTA	TOTAL SOST. EDIF.
Vial	136.-	28,31		
TOTAL USOS PUBLICS	124..-	26,10		
TOTAL USOS PRIVATS	339.-	71,69		
TOTAL U.A.	**475.-**	**100.00**	**0,856**	**407.-**

5.-. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica de la Residencial suburbana i les seves corresponents ordenances generals.
A fi de constituir el nexe d'unió entre el centre històric i el port, s'efectua la previsió d'un passeig de 7,80 m d'amplada mínima, sense perjudici que en el cas d'edificacions preexistents en redueixi l'afecció viària fins a la seva línea de façana en tant no es procedeixi a la substitució de l'edificació.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació

CAP. IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 92- Definició i tipus

1. Els Sòls urbanitzables són els que el Pla General declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació, mitjançant la delimitació de sectors.

2. A més de concretar els àmbits de Sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
El Pla estableix i delimita els diferents sectors en què es divideix el Sòl urbanitzable programat, a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Art. 93 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, si és el cas, 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. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 25 del TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

Art. 94 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.

Art. 95 - Gestió del Sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors, amb les condicions previstes en l'art. 63 del TR.
3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets, de conformitat amb el pla d'etapes; s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent serà el de compensació.

SEC. 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE

Art. 96 - Definició de zones

Per als sectors de Sòl urbanitzable, aquest Pla General, estableix la següent zonificació:
- Desenvolupament urbà d'intensitat I (R1).
- Desenvolupament urbà d'intensitat II (R2).
- Desenvolupament urbà d'intensitat III (R3).
- Desenvolupament urbà d'intensitat IV (R4).
- Desenvolupament industrial (R5).

Art. 97 – Sectors de sol urbanitzable.

Els sectors de desenvolupament del Sòl urbanitzable que s'estableixen des d'aquest Pla General són els següents:

SUP-1 LA SELVA

1.- OBJECTIUS
L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample en la zona del casc urbà.

2. -ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, limita amb el carrer Joanot Martorell.
Al sud, amb el Sup nº 2 mitjançant rec.
A l'est, amb carrer de 14 metres en projecte.
A l'oest, amb carrer d'accés al pavelló i rec.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 1	**SECTOR LA SELVA.**	**P2-e**	**Desenvolupament urbà intensitat 2**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)

A. Definició
1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que, per les seves característiques i la seva situació, se'ls assigna intensitat d'ús mig, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. El desenvolupament d'aquestes zones es realitzarà mitjançant Pla parcial ajustat a les previsions d'aquestes normes, i als sectors que els plànols delimiten.

B. Edificabilitat bruta máxima
L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials i altres privats diferents dels d'habitatge i residencial: 0'05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per a vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre la zona d'equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran dins el còmput d'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat máxima bruta d'habitatge
La densitat màxima bruta d'habitatge serà de 35 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial
1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.

4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans cofrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel.la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

E- Condicions d'ús
Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl Eixample suburbà, admatent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB.	SOSTRE EDIFIC	NOMBRE	POBLAC.

		BRUTA	AB.	D'HAB IT.	
Desenvolupam. Intensitat 2	46.619.-				
Xarxa viària bàsica	2.100.-				
TOTAL S.U.P.	**48.719.--**	**0,40**	**19.487.-**	**170**	**680**

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 2 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8. -CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals difinits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques dels plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

SUP-2 GARDISSÓ

1.- OBJECTIUS
L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona del casc urbà.

2. -ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord i oest, limita amb el Sub 1.
Al sud, amb carrer d'accés al pavelló.
A l'est, amb carrer de 14 metres en projecte.
.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 2	**SECTOR GARDISSÓ.**	**P2-e P2-g**	**Desenvolupament urbà intensitat 2**

4 .-ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)

A. Definició
1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que, per les seves característiques i la seva situació, se'ls assigna intensitat d'ús mig, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. El desenvolupament d'aquestes zones es realitzarà mitjançant Pla parcial ajustat a les previsions d'aquestes normes, i als sectors que els plànols delimiten.

B. Edificabilitat bruta máxima
L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials i altres privats diferents dels d'habitatge i residencial: 0'05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per a vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre la zona d'equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran dins el còmput d'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat màxima bruta d'habitatge
La densitat màxima bruta d'habitatge serà de 35 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial
1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.

4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans cofrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel.la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

E.- Condicions d'ús
Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl Eixample suburbà, admatent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- SUPERFÍCIE. SOSTRE EDIFICABLE, I DENSITAT D'HABITATGE.

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA	SOSTRE EDIFICA	NOMBRE D'HABIT.	POBLACIÓ
Desenvolu. urbà intensitat 2	34.428.-				
Xarxa viaria bàsica	1.680.-				
TOTAL S.U.P.	**36.108.-**	**0,40**	**14.443.-**	**126**	**504**

6. -CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 2 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7. -APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8. -CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.

Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques del plànols normatius i la legislació aplicable.

gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

SUP-3 LES ESPLANES

1.- OBJECTIUS
L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona del casc urbà.

2.-ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que se descriu:

Al nord, amb els carrers Figueres i Comte Jofre.
Al sud, amb el carrer de 14 metres en projecte.
A l'est, amb el casc antic i eixample urbà.
A l'oest amb el carrer de 14 metres en projecte i sup nº 4.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 3	**SECTOR LES ESPLANES.**	**P2-e P2-g**	**Desenvolupament urbà intensitat 1-2**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT I. (R1)

A Descripció
1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables, als que per les seves característiques físiques i la seva situació s'assigna la major intensitat d'ús.

2. El desenvolupament d'aquestes zones, incloses en els diferents sectors, serà realitzat mitjançant Plans parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquestes normes, aconsegueixin els objectius següents:
a) Compatibilitat entre el desenvolupament urbà intensiu i la satisfacció de les necessitats col.lectives en qualitat ambiental i nivells d'urbanització.
b) Aconseguir una ordenació urbana físicament composta, per la qual no s'estableixen tipus d'ordenació prefixats, sinó només condicions en la relació entre volums i espais lliures per orientar els Plans.

B Edificabilitat

L'edificabilitat de la zona serà:

1 Índex d'edificabilitat brut: 0'50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials, i altres privats, diferents als d'habitatge i residència: 0'10 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit de la zona, incloent-hi els espais lliures per a

vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre de la zona a equipaments comunitaris, necessàriament pùblics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials, carreteres, ferrocarrils exteriors de domini pùblic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament, tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat bruta d'habitatges
La densitat màxima dels habitatges serà de 50 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en Pla parcial
1.- L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i espais de la ciutat i en dimensió congruent amb les activitats allotjades i les dimensions de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes a l'habitatge, i emplaçats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes de promig (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, perseguint espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus de promoció i finalitat.
S'admetrà la construcció d'una planta àtic d'anàlogues característiques a la permesa en la zona d'Eixample urbà.

4. En el cas d'adoptar el tipus d'ordenació aïllada, les edificacions poden disposar-se seguint l'alineació oficial de façana, guardaran una separació entre si igual a la meitat de la seva alçada, amb un mínim de 4 metres. Amb aquest tipus d'ordenació, la planta àtic podrà convertir-se en una planta tipus més.

5. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans colindants, ordenant satisfactòriament els enllaços i permetent l'organització mitjançant direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran amb avingudes i passeigs adequats amb les seves perspectives i fites ordenades per places i panoràmiques.

L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

E. Condicions d'ús.
Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl qualificat d'Eixample urbà, admetent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)

A. Definició
1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que, per les seves característiques i la seva situació, se'ls assigna intensitat d'ús mig, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. El desenvolupament d'aquestes zones es realitzarà mitjançant Pla parcial ajustat a les previsions d'aquestes normes, i als sectors que els plànols delimiten.

B. Edificabilitat bruta máxima
L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials i altres privats diferents dels d'habitatge i residencial: 0'05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per a vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre la zona d'equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran dins el còmput d'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat máxima bruta d'habitatge
La densitat màxima bruta d'habitatge serà de 35 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial
1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.

4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans cofrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel.la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

E.- Condicions d'ús
Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl Eixample suburbà, admatent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

6.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERF.	EDIFICAB. BRUTA	SOSTRE EDIFIC.	NOMBRE D'HABITA	POBLA-CIÓ
Desenvolup. urbà intensitat 1	8.494.-				
Desenvolup. urbà intensitat 2	106.837.-				
Xarxa viària bàsica	2.800.-				
TOTAL S.U.P.	**118.131.-**	**0,4144**	**48.953**.-	**415.-**	**1660.-**

7.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 1 i 2 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

8.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

9.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques del plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació ocooperació

SUP-4 COMTE JOFRE

1.- OBJECTIUS
L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona del casc urbà.

2. -ÀMBIT
Es tracta d'un sector discontinu, amb dos àmbits:
L'ambit nº 1 és el que es descriu.
Al nord, amb el carrer Comte Jofre, al sud, amb el carrer de 14 metres en projecte,
a l'est, amb Sup 3, i a l'oest, amb Sup 6.
L'àmbit nº 2 .
Al nort amb carrer de 14 metres en projecte al sud, amb sol rústic, a l'est, amb el cementiri municipal i a'oest amb carretera de Portbou.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 4	**SECTOR COMTE JOFRE.**	**P2-d P2-f**	**Desenvolupament urbà intensitat 2**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)

A. Definició
1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que, per les seves característiques i la seva situació, se'ls assigna intensitat d'ús mig, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. El desenvolupament d'aquestes zones es realitzarà mitjançant Pla parcial ajustat a les previsions d'aquestes normes, i als sectors que els plànols delimiten.

B. Edificabilitat bruta máxima
L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials i altres privats diferents dels d'habitatge i residencial: 0'05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per a vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre la zona d'equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran dins el còmput d'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat máxima bruta d'habitatge
La densitat màxima bruta d'habitatge serà de 35 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.

4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans cofrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel.la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

E.- Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl Eixample suburbà, admatent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE.

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFIC.	NOMBRE D'HABIT.	POBLACIÓ
Desenvolup. urbà intensitat 2	70.651.-				
Riera d'en Prim(no computa)	3.000.-				
Xarxa viària bàsica	4.200.-				
Zona verde ambit 2	8.000.-				
TOTAL S.U.P.	**85.851.-**	**0,40**	**34.340.-**	**300**	**1.200**

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 2 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran el sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.

Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques del plànols normatius i la legislació aplicable

La gestió es realizarà pel sistema de compensació o cooperació.

SUP-5 LA CREU

1.- OBJECTIUS

L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona del casc urbà.

2.- ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, amb la Carretera de Portbou.
Al sud i est, amb el carrer Comte Jofre.
A l'oest, amb Sòl urbà.
.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 5	**SECTOR LA CREU.**	**P2-d**	**Desenvolupament urbà intensitat 1**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT I. (R1)

A- Descripció

1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables, als que per les seves característiques físiques i la seva situació s'assigna la major intensitat d'ús.

2. El desenvolupament d'aquestes zones, incloses en els diferents sectors, serà realitzat mitjançant Plans parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquestes normes, aconsegueixin els objectius següents:
a) Compatibilitat entre el desenvolupament urbà intensiu i la satisfacció de les necessitats col.lectives en qualitat ambiental i nivells d'urbanització.
b) Aconseguir una ordenació urbana físicament composta, per la qual no s'estableixen tipus d'ordenació prefixats, sinó només condicions en la relació entre volums i espais lliures per orientar els Plans.

B Edificabilitat

L'edificabilitat de la zona serà:

1 Índex d'edificabilitat brut: 0'50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials, i altres privats, diferents als d'habitatge i residència: 0'10 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit de la zona, incloent-hi els espais lliures per a vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre de la zona a equipaments comunitaris, necessàriament pùblics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials,

carreteres, ferrocarrils exteriors de domini pùblic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament, tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat bruta d'habitatges
La densitat màxima dels habitatges serà de 50 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en Pla parcial
1.- L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs i espais de la ciutat i en dimensió congruent amb les activitats allotjades i les dimensions de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes a l'habitatge, i emplaçats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes de promig (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, perseguint espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus de promoció i finalitat.
S'admetrà la construcció d'una planta àtic d'anàlogues característiques a la permesa en la zona d'Eixample urbà.

4. En el cas d'adoptar el tipus d'ordenació aïllada, les edificacions poden disposar-se seguint l'alineació oficial de façana, guardaran una separació entre si igual a la meitat de la seva alçada, amb un mínim de 4 metres. Amb aquest tipus d'ordenació, la planta àtic podrà convertir-se en una planta tipus més.

5. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans colindants, ordenant satisfactòriament els enllaços i permetent l'organització mitjançant direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran amb avingudes i passeigs adequats amb les seves perspectives i fites ordenades per places i panoràmiques.

L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

E. Condicions d'ús.
Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl qualificat d'Eixample urbà, admetent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE.

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFIC.	NOMBRE D'HABITA.	POBLACIÓ
Desenvolup.urbà intensitat 1	18.640.-				
Xarxa viària bàsica	1.600.-				
TOTAL S.U.P.	**20.240.-**	**0,60**	**12.144.-**	**101**	**404**

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 1 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7.-APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990,.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques del plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

SUP-6 MAS D'EN GIFRE

1.- OBJECTIUS

L'objectiu és el de dotar al municipi d'un sector industrial de segona clase, que pot ser de ràpida, gestió, on per les seves característiques d'emplaçament s'hi preveu l'establiment d'indústries amb façanes aparador davant dels vials de sistemes generals.

2. -ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, amb el carrer Comte Jofre.
Al sud i oest, amb el carrer de circumval.lació projectat de 14 metres.
A l'oest, amb Sup 4.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 6	**SECTOR MAS D'EN GRIFRE.**	**P2-f**	**Desenvolupament industrial. 5**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL. (R5)

A. Definició

1. Es qualifiquen com a zones de desenvolupament industrial els Sòls urbanitzables previstos per localitzar l'ampliació de l'activitat indústrial i de magatzem, sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no es generin situacions de risc per a la salut i la seguretat pública.

2. Els Plans parcials podrán delimitar dues subzones, segons la classe i el tamany de la indústria. Seran de primera classe: la gran i mitjana indústria, sobre parcel.la mínima de 1.250 metres quadrats per a establiments. Seran de segona classe: la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits, comerços i magatzems, sobre parcel.la com a mínim de 600 metres quadrats per establiment.

B. Desenvolupament del Pla General

Les zones de desenvolupament industrial han d'ésser ordenades a nivell de detall, per un Pla parcial, estant subjectes a les determinacions generals d'aquest Pla General. Preveuran l'emplaçament d'activitats de primera classe (gran i mitjana indústria) i activitats de segona classe (petita indústria, tallers artesans, dipòsits i magatzems), en la proporció que, a l'estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl.
Aquesta previsió es delimitarà al plànol de parcel.lació i es justificarà amb el tamany de les illes i dels accessos.

C. Edificabilitat bruta màxima

L'índex d'edificabilitat brut màxim de cada sector, amb independència de les previsions proposades en el seu interior, en vies, equipaments i parcs, és de 0'40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. I l'ocupació de la parcel.la en els sòls industrials de primera classe serà com a màxim del 60% i, en els de segona classe, com a màxim serà del 70%, determinant el Pla parcial.

D. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de la zona de desenvolupament industrial correspon al d'edificació aïllada o en filera, segons alineacions de vial amb fixació dels patis de maniobra, emmagatzematge o socors. El Pla parcial fixarà el tipus d'ordenació a preveure en cada emplaçament.

E. Condicions de l'edificació

Les condicions de l'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:
- Alçada màxima permesa: 9 metres.
- Parcel.la mínima admesa: A la primera classe 1.250 m2.; a la segona classe, 600 m2.
- Façana mínima: A la primera classe, 25 metres; a la segona classe, 15 metres.
- Separacions mínimes: Fins el límit que confronta amb la via pública: en la primera classe, 5 metres; i en la segona, 3 metres. Fins els altres límits, a la primera classe, 4 metres; i a la segona classe, 2'50 metres.
- El volum net màxim: 6 m3/m2.
- En el S.U.P. 6 Mas d'en Gifre, les façanes sobre la C.N. 260, Comte Jofre i sobre el vial de circumval.lació, es tractaran com a aparadors.

F.- Regles complementàries al paràgraf anterior

1.- En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no està inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal.lacions especials, connectades amb la funció de la indústria, que no suposin increment de l'edificació permesa.

2.- Els espais no edificables de cada parcel.la només podran ser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació.

3.- L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1 metre; i la de les diàfanes o transparents, de 2'50 metres.

4.- A la zona de desenvolupament industrial i en les franges lliures de façana, no estan permesos altres annexes que les garites o similars, destinats a serveis de porteria, vigilància, control o altres similars, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà sobrepassar els 10 metres quadrats i una alçada màxima de 3 metres.

5.- El Pla parcial analitzarà la conveniència de fixar les distàncies de l'edificació a la via pública, com a distàncies invariables que alineïn les façanes al carrer sense disminució, per altra banda, dels criteris reguladors.

G.- Condicions d'ús

A fixar en el propi Pla parcial.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE.

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFIC.
Desenvolupament industrial	29.489.-		
Xarxa viaria bàsica	4.748.-		
TOTAL S.U.P.	**34.237.-**	**0'40-**	13.694.-

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament industrial i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.
El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques dels plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

SUP-7 ZONA INDUSTRIAL MADRES

1.- OBJECTIUS

L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'una zona industrial que permeti la implantació d'activitats de primera i segona clase.

2. -ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, amb Zona no urbanitzable.
Al sud,amb la riera de Madres.
A l'est, amb la riera deValleta.
A l'oest, amb amb Zona no urbanitzable.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 7	**SECTOR INDUSTRIAL MADRES.**	**P2-d**	**Desenvolupament industrial. 5**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL. (R5)

A. Definició

1. Es qualifiquen com a zones de desenvolupament industrial els Sòls urbanitzables previstos per localitzar l'ampliació de l'activitat indústrial i de magatzem, sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no es generin situacions de risc per a la salut i la seguretat pública.

2. Els Plans parcials podrán delimitar dues subzones, segons la classe i el tamany de la indústria. Seran de primera classe: la gran i mitjana indústria, sobre parcel.la mínima de 1.250 metres quadrats per a establiments. Seran de segona classe: la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits, comerços i magatzems, sobre parcel.la com a mínim de 600 metres quadrats per establiment.

B. Desenvolupament del Pla General

Les zones de desenvolupament industrial han d'ésser ordenades a nivell de detall, per un Pla parcial, estant subjectes a les determinacions generals d'aquest Pla General. Preveuran l'emplaçament d'activitats de primera classe (gran i mitjana indústria) i activitats de segona classe (petita indústria, tallers artesans, dipòsits i magatzems), en la proporció que, a l'estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl.
Aquesta previsió es delimitarà al plànol de parcel.lació i es justificarà amb el tamany de les illes i dels accessos.

C. Edificabilitat bruta màxima

L'índex d'edificabilitat brut màxim de cada sector, amb independència de les previsions proposades en el seu interior, en vies, equipaments i parcs, és de 0'40 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. I l'ocupació de la parcel.la en els sòls industrials de primera classe serà com a màxim del 60% i, en els de segona classe, com a màxim serà del 70%, determinant el Pla parcial.

D. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de la zona de desenvolupament industrial correspon al d'edificació aïllada o en filera, segons alineacions de vial amb fixació dels patis de maniobra, emmagatzematge o socors. El Pla parcial fixarà el tipus d'ordenació a preveure en cada emplaçament.

E. Condicions de l'edificació

Les condicions de l'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:
- Alçada màxima permesa: 9 metres.
- Parcel.la mínima admesa: A la primera classe 1.250 m2.; a la segona classe, 600 m2.
- Façana mínima: A la primera classe, 25 metres; a la segona classe, 15 metres.
- Separacions mínimes: Fins el límit que confronta amb la via pública: en la primera classe, 5 metres; i en la segona, 3 metres. Fins els altres límits, a la primera classe, 4 metres; i a la segona classe, 2'50 metres.
- El volum net màxim: 6 m3/m2.
- En el S.U.P. 6 Mas d'en Gifre, les façanes sobre la C.N. 260, Comte Jofre i sobre el vial de circumval.lació, es tractaran com a aparadors.

F.- Regles complementàries al paràgraf anterior

1.- En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no està inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal.lacions especials, connectades amb la funció de la indústria, que no suposin increment de l'edificació permesa.

2.- Els espais no edificables de cada parcel.la només podran ser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts, que no impliquin una obra permanent d'edificació.

3.- L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1 metre; i la de les diàfanes o transparents, de 2'50 metres.

4.- A la zona de desenvolupament industrial i en les franges lliures de façana, no estan permesos altres annexes que les garites o similars, destinats a serveis de porteria, vigilància, control o altres similars, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà sobrepassar els 10 metres quadrats i una alçada màxima de 3 metres.

5.- El Pla parcial analitzarà la conveniència de fixar les distàncies de l'edificació a la via pública, com a distàncies invariables que alineïn les façanes al carrer sense disminució, per altra banda, dels criteris reguladors.

G.- Condicions d'ús

A fixar en el propi Pla parcial.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFIC.
Desenvolupament industrial	97.962.-		
TOTAL S.U.P.	**97.962.-**	**0'40-**	39.184.-

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament industrial i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.
Previ al seu desenvolupament caldrà l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua pel que fa a la inundabilitat del sector i execució del pont.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques dels plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

SUP-8 ESTANYS

1.- OBJECTIUS
L'objectiu del sector és el dotar al municipi d'un eixample de la zona residencial.

2.- ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, amb la riera de Boquer.
Al sud, amb Zona hotelera.
A l'est, amb la carretera de la Bisbal.
A l'oest, amb la línia del ferrocarril.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOVAL
SUP 8	**SECTOR ESTANYS.**	**P2-c**	**Desenvolupament urbà intensitat 2.**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT II. (R2)

A. Definició
1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que, per les seves característiques i la seva situació, se'ls assigna intensitat d'ús mig, permetent creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. El desenvolupament d'aquestes zones es realitzarà mitjançant Pla parcial ajustat a les previsions d'aquestes normes, i als sectors que els plànols delimiten.

B. Edificabilitat bruta máxima
L'edificabilitat bruta màxima serà :

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'35 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

2. Índex d'edificabilitat complementària per a usos exclussivament comercials i altres privats diferents dels d'habitatge i residencial: 0'05 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

3. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per a vials i jardins urbans que s'indiquen, o els sòls destinats dintre la zona d'equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran dins el còmput d'edificabilitat els vials i carreteres exteriors de domini públic i aquells interiors també de domini públic que es mantinguin i estiguin oberts. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

C. Densitat máxima bruta d'habitatge
La densitat màxima bruta d'habitatge serà de 35 habitatges per hectàrea de zona.

D. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels emplaçaments i en dimensió congruent amb l'activitat emplaçable i el tamany de l'edificació.

2. Els espais lliures s'escalonaran des dels més públics als més privats, annexes als habitatges i situats sense trencar els sistemes d'activitat de la ciutat.

3. Les edificacions seran de poca alçada, de tres plantes com a màxim (P.B. més 2 P.), amb una alçada reguladora de 10 metres, que no resulta contrària amb la densitat mitja proposada i mantenint a la vegada espais lliures privats annexes als habitatges, creant patis, galeries, jardins o horts, segons el tipus d'ordenació o fi.

4. La xarxa viària connectarà de manera clara i estructurant els teixits urbans cofrontants, ordenant satisfactòriament les trobades i permetent l'organització dels fluxos en direccions úniques. Els recorreguts importants s'ordenaran en avingudes i passeigs de perspectives controlades i ordenats per places i panoràmiques sobre la pròpia ciutat o l'espai rural. L'amplada mínima del vial entre alineacions serà de 10 metres.

5. Per a les construccions aïllades amb límits de parcel.la o solar, la superfície mínima d'aquesta serà de 600 metres quadrats.

6. Si per efectes de l'acumulació de l'edificabilitat d'una zona, i com a conseqüència de la cessió de verds, equipaments i varis, fixats gràficament en aquest Pla, és necessari sobrepassar les alçades indicades en el punt anterior, es podrà edificar una planta més (2'90 metres.).

E Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl Eixample suburbà, admatent-se també, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, les possibilitats d'aquest ús que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFIC.	NOMBRE D'HABITAT.	POBLACIÓ
Desenvolup.intensitat 2	133.561.-				
RieradeBoquer(no comp)	5.160.-				
TOTAL S.U.P.	**138.721.-**	**0,40**	55.488.-	**485.-**	**1940.-**

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 2 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.
El Pla Parcial haurà de definir models residèncials basats en espais lliures i equipaments privats de caràcter comunitari.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran el sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques dels plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

SUP-9 CANYELLES

1.- OBJECTIUS

L'objectiu del sector és el de dotar al municipi d'un eixample de la zona residencial, hotelera de baixa densitat.

2.- ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:
Al nord, amb el terme municipal de Colera.
A l'est, i sud amb el mar Mediterrani.
A l'oest, amb el carrer Sant Miquel de Colera.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 9	**SECTOR CANYELLES.**	**P2-a**	**Desenvolupament urbà intensitat 4.**

4.- ZONA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT IV. (R4).

A. Definició

1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació se'ls assigna una intensitat d'ús que permeti creixements de baixa densitat.

2. El desenvolupament d'aquestes zones serà realitzat mitjançant Plans parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquest Pla i als sectors que s'indiquen en els plànols, aconsegueixin els objectius següents:

a) Integració de l'habitatge en el medi rústic, sense alteracions importants del paisatge.
b) Nivells d'urbanització mínims, però urbans, aconseguint-se els valors quant a espais lliures públics i privats adequats.

B. Tipus d'ordenació
L'edificació es configura segons el tipus d'ordenació aïllada.

C. Edificabilitat bruta máxima

L'edificabilitat bruta máxima serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: 0'15 metres quadrats de terreny per metre quadrat de sòl, inclosa l'edificació complementària per ús d'habitatge; i si en el sector es desenvolupa amb exclusivitat l'ús hoteler l'edificabilitat serà de 0,20 metres quadrats.

2. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit de la zona, incloent-hi els espais lliures per a vies i jardins urbans que s'indiquin, o els sòls destinats dintre de la zona a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i

carreteres exteriors de domini públic i aquelles interiors, també de domini públic, que es mantinguin i estiguin obertes. Idènticament tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

D. Densitat máxima bruta de l'habitatge

La densitat màxima bruta d´habitatges serà de 6 habitatges per hectàrea de zona, deduïdes les superfícies destinades a sistemes generals.

E. Desenvolupament de l'edificació en el Pla parcial

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs, tenint especial cura pel relleu entès el pendent dels sectors i evitant els rebaixos i terraplens per a la urbanització i l'edificació.

2. Els espais lliures privats podran ser mancomunats al servei de diverses edificacions o habitatges.

3. Les edificacions destinades a habitatge com a màxim seran de planta baixa i àtic, ocupant el 50% de la planta baixa. En l'ús hoteler, s'admetrà una alçada reguladora màxima de 10 metres, corresponent a la planta baixa i 2 plantes pisos.

4. La xarxa viària serà clara quant a traçat, seguint corbes de nivell, enllaçant punts singulars del territori i complementant-se per carrers de vianants, quan sigui oportú o ho exigeixi la pròpia orografia. Els carrers seran de 8 metres d'amplada. Els recorreguts importants s'ordenaran en places i miradors sobre el paisatge.

5. L'edificació seguirà les directrius del territori, moltes vegades d'arrel rústega o de la propietat fundiària, evitant ordenacions gratuïtes. Els nous teixits resoldran la trobada amb els teixits existents, tant a la continuïtat de carrers i activitat com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents admeses.

6.- La parcel.la mínima no serà inferior als 600 metres quadrats de superfície.

7.- Les separacions mínimes als límits de parcel.la, i entre les edificacions d'una mateixa parcel.la, seran les establertes per la zona de ciutat jardí tipus del Sòl urbà.

F.- Condicions d'ús

Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del sòl de ciutat jardí.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFICA.	NOMBRE D'HABITAT.	POBLACIÓ
Desenvolup. Intensitat 4	54.601.-				
Camí de ronda	3.903.-				
Habitatge	58.504.-	0,15	8.775.-	35	140

Hoteler	58.504.-	0,20	11.700.-		

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 4 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
En aquest sector la suma de superfícies de cessió obligatòria i gratuïta queda afectat a un únic fi, com a espai verd (clau PJ)
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques dels plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació o cooperació.

S.U.P.10 GRIFEU-CAP RAS

1. -OBJECTIUS

Es tracta d'una zona de escassa superficie que està rodejada per Sòl urbà.

2.- ÀMBIT

L'àmbit del sector és el que es descriu:

Al nord, limita amb el terme municipal de Colera.
Al sud, amb el carrer Sant Miquel de Colera.
A l'oest i est, amb Sòl urbà.

3.- SITUACIÓ I CARACTERISTIQUES

CODI	NOM	FULL PLANOL	US GLOBAL
SUP 10	**SECTOR CANYELLES.**	**P2-a P2-b**	**Desenvolupament urbà intensitat 3**

4.-ZONA DESENVOLUPAMENT URBÀ D'INTENSITAT III. (R3)

A. Definició

1. Aquesta zona comprèn els Sòls urbanitzables als que per les seves característiques físiques i la seva situació se'ls assigna una intensitat d'ús que permeti els creixements de baixa densitat.

2. El desenvolupament d'aquestes zones serà realitzat mitjançant Plans parcials que, ajustant-se a les previsions d'aquest Pla i als sectors que s'indiquen en els plànols, aconsegueixin els objectius següents:

a) Integració de l'habitatge en el medi rústic sense alteracions importants del paisatge.
b) Nivells d'urbanització mínims, però urbans, aconseguint-se els valors quant a espais lliures públics i privats adequats.

B. Tipus d'ordenació

L'edificació es configura segons el tipus d'ordenació aïllada.

C. Edificabilitat bruta màxima

L'edificabilitat bruta máxima serà:

1. Índex d'edificabilitat brut: 0,25 metres quadrats de terreny per metre quadrat de sòl inclosa l'edificació complementària.

2. L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit de la zona, incloent-hi els espais lliures per vies i jardins urbans que s'indiquin, o els sòls destinats dintre de la zona a equipaments comunitaris, necessàriament públics. No entraran en el còmput de l'edificabilitat els vials i

carreteres exteriors de domini públic i aquelles interiors, també de domini públic, que es mantinguin i estiguin obertes. Idènticament, tampoc es computaran els llits de les rieres, torrents i cursos d'aigua de titularitat pública.

D. Densitat máxima bruta de l'habitatges

La densitat màxima bruta d´habitatges serà de 25 habitatges per hectàrea.

E. Desenvolupament de l'edificació en el Pla Parcial

1. L'ordenació física dels volums es farà a partir de la configuració dels llocs, tenint especial cura pel relleu entès el pendent dels sectors i evitant els rebaixos i terraplens per a la urbanització i l'edificació.

2. Els espais lliures privats podran ser mancomunats al servei de diverses edificacions o habitatges.

3. Les edificacions no sobrepassaran mai les dues plantes, amb una alçada màxima de 6 metres .

4. La xarxa viària serà clara quant a traçat, seguint corbes de nivell, enllaçant punts singulars del territori i complementant-se per carrers de vianants, quan sigui oportú o ho exigeixi la pròpia orografia. Els carrers seran de 8 metres d'amplada mínima. Els recorreguts importants s'ordenaran en places i miradors sobre el paisatge.

5. L'edificació seguirà les directrius del territori, moltes vegades d'arrel rústega o de la propietat fundiària, evitant ordenacions gratuïtes. Els nous teixits resoldran la trobada amb els teixits existents, tant a la continuïtat de carrers i activitat com de relació formal amb les característiques tipològiques i volumètriques de les construccions existents admeses.

6. La parcel.la mínima no serà inferior als 600 metres quadrats de superfície.

7. Les separacions mínimes als límits de parcel.la, i entre les edificacions d'una mateixa parcel.la, seran les establertes per la zona de ciutat jardí tipus del Sòl urbà.

F. Condicions d'ús
Les condicions d'ús d'aquesta zona són idèntiques a les del Sòl de ciutat jardí.

5.- SUPERFÍCIE, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT D'HABITATGE

USOS	SUPERFÍCIES	EDIFICAB. BRUTA.	SOSTRE EDIFICA.	NOMBRE D'HABITAT.	POBLACIÓ
Desenvolup. Intensitat 3	50.800.-				
TOTAL S.U.P.	**50.800.-**	**0,25**	**12700.-**	**76**	**304**

6.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions de l'edificació i ús les determina la norma específica del desenvolupament urbà intensitat 3 i les seves corresponents ordenances generals d'edificació.

7.- APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de Sòl urbanitzable s'estableix en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

El càlcul de l'aprofitament mig sectorial es realitzarà de conformitat amb l'art 25.2 del D. Leg. 1/1990.

8.- CONDICIONS DE GESTIÓ

Els Plans parcials respectaran els sistemes generals definits pel Pla General, anàlogament precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla.
Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es definiran d'acord amb les determinacions físiques dels plànols normatius i la legislació aplicable.
La gestió es realizarà per el sistema de compensació ocooperació.

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

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 98 - Definició i tipus

El Sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter propiament 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.

Art. 99.- Desenvolupament del Pla general en SNU

1. Les determinacions que conté aquest Pla General, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del Pla General, 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.

Art. 100 - Finques

1.Queden absolutament prohibides les parcel.lacions urbanístiques en Sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel.lació, quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 139 del TR.
2. Seran indivisibles les finques en Sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal, d'acord amb l'article 140 del TR i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990.
3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal, tal i com es disposa en el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mínimes de Conreu, que regula les segregacions de finques rústiques.
Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

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 estiguin previstos en aquest Pla General, en els Plans especials que es 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.

Art. 102 - Tanques

Les tanques de les parcel.lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

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 - Nucli de població.

Els habitatges en SNU només es permetran si estan vincolats a l'explotacio de la finca i aquesta haurà de tenir com a mínim una superfície igual a la unitat mínima de conreu, que en aquest cas és de 4'5 Ha.

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre edificacions en un cercle de 250 m de radi.

Art.105 - Usos permesos i usos prohibits

a) ús d'habitatge plurifamiliar.
b) ús comercial.
c) ús d'oficines.
d) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
e) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
f) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 106 - Disposicions generals

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.
En el Sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 44 del RG, edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar en medi rural i no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

Art. 107 - Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en Sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla General determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:
a) Serà d'obligat compliment el decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'expropiacions ramaderes i l'ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, i el RD 324/2000, de 3 de març, d'ordenació de les explotacions porcines.
b) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i, en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
c) Cal acreditar una propietat mínima de 4'50 ha en una única finca.
d) No es permet la seva ubicació a menys de 500 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl urbà , ni a menys de 100 m de l'eix de la carretera nacional i d'habitatges existents en Sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris o de Sòl urbanitzable.
Aquestes construccións se situaran a una distancia mínima dels límits de propietat de 25 m i, en el cas d´explotacions porquines, la distància mínima entre elles será de 500 m., excepte si pertanyen a la mateixa agrupació ramadera.
d) El sostre màxim és de 0,10 m2/m2. Les construccions seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 6'5 m, excepte les instal.lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària. La llargada no serà superior a 100 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.
f) En la tramitació de l'expedient d'activitat, s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final.

Art. 108 - Magatzems

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest Pla General determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:
a) Només es permeten per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola, ramadera o forestal.
b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta, o de 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 menys de 100 m des de l'eix de la carretera nacional 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 6'5 m, excepte les instal.lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantaran 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. 109 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social

Es podran autoritzar edificacions i instal.lacions d'utilitat pública i d'interés social que s'hagin d'emplaçar en medi rural, 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.
La regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interés social: Per a les edificacions que, en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli:
a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
b) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 110.- Construccions i instal.lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el Sòl no urbanitzable les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol.licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal.lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes, en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Art. 111 - Habitatges

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del TR, sense perjudici del que aquest Pla General determina per a cada zona, podran autoritzar-se edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar quan no existeixi la possibilitat de formació d'un nucli de població. En aquest supòsit, en el moment de l'autorització, es tindran en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals.
Els tipus de les construccions hauran de ser adequats a la seva condició i situació aïllada, i la composició arquitectònica i els materials correspondran al tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres i se separaran més de 10 m dels camins públics i dels límits de propietats. Aquestes edificacions no es podran localitzar en els careners, ni en els terrenys de pendent superior al 30%, ni en qualsevol altra situació que suposi un impacte ecològic o paisatgístic negatiu.

SEC3. ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 112 - Definició de zones

Dins el Sòl no urbanitzable, el Pla General estableix les següents zones:
1- Zona de protecció natural i paisatgística (PNP)
2- Zona agrícola de secà (SAS)
3.- Zona agricola de regadiu (SAR)
3.- Zona rural (SR)
5.- Zona extractiva (SE)

Art. 113 - Zona de protecció natural i paisatgística (PNP)

1.- Localització. Correspon als Sòls no urbanitzables del terme municipal inclosos en el àmbits del Parc Natural del Cap de Creus i del Massís de l'Albera.

1. Definició, i objectius: Comprèn el Sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les, transformant les seves condicions actuals, i siguin compatibles amb la conservació global de la zona.

2. Usos i activitats compatibles.

   En aquesta zona són rrespectivament d'aplicació les normes del P.E. del Cap de Creus, amb les disposicions de la Llei 4/98, de protecció del Cap de Creus i del Pla Especial del Paratge Natural de l'Albera. Fins a l'aprovació del P.E. de protecció del medi natural i del paisatge del Cap de Creus, s'haurà d'entendre, pel que fa a la regulació d'usos, activitats i condicions d'edificació a les determinacions de la pròpia Llei 4/98.

3. Tramitació de sol.licituds:

   Tota llicència d'ús o edificació es tramitarà als organismes amb competències concurrents a la zona.

Art. 114 - Zona agrícola de secà. (SAS)

1. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.
   Es limita l'ús d'habitatge a l'explotació de la finca i a la unitat territorial coincident amb la unitat mínima de conreu.

a) Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu, que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, i que en el cas de Llançà és de 4'5 Ha per a secà.
   Per sota de la unitat mínima de conreu i en sòl rústic, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el decret 169/1983 de 12 d'abril.

2. Condicions d'ús: Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, i l'habitatge, tot d´acord amb l'establert en les disposicions generals i en els art. 107, 118 i 111.

3. Condicions de l'edificació:

b) S´admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les disposicions generals.

4. Condicions de l'edificació. Les edificacions permeses s´hauran de separar 15 m. de les partions i camins. En els terrenys que en el moment de l'aprovació d'aquest planejament no disposin de la superficie mínima que assenyala la Llei i tinguin una superfície major de 0'5 Ha., es permetrà la construcció d'un volum màxim de 60 m3, comptats considerant el volum aparent de l'edificació. Exteriorment, l´edificació s´haurà d´integrar en el territori on se situï, i per això els acabats seràn en tons terrosos o ocres. Les separacions a partions i camins seran de 10 m.

Art. 115. - Zona agrícola de regadiu. (SAR)

2. Definició: Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys mereixen una especial protecció d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.

c) Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, i que en el cas de Llançá es de 1'5 Ha per a secà
Per sota de la unitat mínima de conreu i en sòl rústic, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el decret 169/1983 de 12 d'abril.

.
2 Condicions d'ús: L'ús permès és l'agrícola, d´acord amb l'establert en les disposicions generals .

3 Condicions de l'edificació:

d) S´admeten les construccions de magatzems agrícoles.

4 Condicions de l'edificació. Les edificacions permeses s´hauran de separar un mínim de 15 m. de les partions i camins. En els terrenys que en el moment de l'aprovació de aquest planejament no disposin de la superficie mínima que assenyala la Llei, només es permetrà la construcció d'un volum màxim de 27 m3, comptats considerant el volum aparent de l' edificació, que s´hauran de separar 1 m. de les partions i 3 m. dels camins. Exteriorment, l´edificació s´haurà d´integrar en el territori on se situï i per això els acabats seran en tons terrosos o ocres.

Art. 116.-Zona rural (SR)

1. Definició: Sòls que no tenen un especial valor agrícola. Històricament alguns han estat conreats de secà i en la actulitat són erms.

a) Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu: 4'5 Ha.
Per sota de la unitat mínima de conreu i en sòl rústic, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el decret 169/1983 de 12 d'abril.

2. Condicions d'ús: En general es permeten els usos agrícoles, ramaders, forestals, de càmping, de caravàning, habitatge unifamiliar al mas d´en Gifre, que és l'única masia existent en aquesta zona i les construccions d´utilitat pública i interes social. A la masia existent també s´admetran els usos hoteler, sanitari, socio-cultural, docent, de restauració, recreatiu i esportiu.

3) Condicions de l'edificació. Per a cada finca mínima, amb superfície igual o major a la corresponent a la unitat mínima de conreu, s'admetran edificacions amb un volum màxim de 1.000 m3., i una altura màxima de 6'5 m. Les separacions mínimes de l'edificació a límits i camins seran de quinze metres.

Atesa la naturalesa del sòl no urbanitzable Zona Rural que cal protegir es prohibirà la construcció de qualsevol tipus de barraca.

Art. 117 Extractius (SE)

1. Definició.

Comprèn aquells sectors actualment previstos per l'extracció i que en virtut de l'interès i importància del jaciment, es preveu mantenir.

Es diferencien 2 zones:

a) Coincidín amb l'àmbit del programa de restauració que ha estat objecte d'informe favorable pel Departament de Medi Ambient.
b) Correspon a la resta de la zona extractiva prevista, a on per el seu desenvolupament es necessitarà de la corresponent aprovació del Departament de Medi Ambient.

2. Condicions de l'edificació

Únicament s'admetran aquelles instal.lacions pròpies d'ús directe i de manteniment de la instal.lació existent, tals com oficines, tallers i magatzems, edificacions per guardar la maquinària necessària, etc. sempre que es disposin de tal forma que no trenquin l'armonia del paisatge circumdant, situant-se apartats de vistes directes, dins els espais obtinguts com a conseqüència de la pròpia excavació i dins de l'àmbit dels programes aprovats.

3. Condicions d'ús

1. Habitatge. S'admet la construcció d'un sol habitatge unifamiliar, destinat al personal de vigilància de la instal.lació.

2. Altres usos. Només s'admeten els extractius i els de preparació del material extret i la restauració del territori malmès per l'extracció. A tal efecte, l'empresa explotadora del jaciment haurà d'aportar a l'Administració municipal, per a la seva aprovació si procedeix, un pla bianual en el que s'explicitin les característiques de les instal.lacions i extraccions a realitzar en el període de vigència d'aquell Pla, amb indicació de les mesures restauradores a adoptar, com terraplenats, replantacions, etc., tendents a millorar o reposar en allò possible els fronts d'extracció oberts.
Els pendents màxims dels terraplenats seran de 30º (graus sexagessimals).
La portada d'aigua de Roses a Llançà quedarà protegida amb una amplada de 30 m. totals centrals sobre l'eix de la mateixa. A l'esmentada zona no s'admet cap actuació.
A la zona del paratge Montcal, el temps d'actuació, extracció i restauració, es limita a 2 anys, comptats a partir de l'aprovació d'aquesta revisió.

TITOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Art. 118 - Definició

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.
A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, el Pla General defineix un Precatàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar d'una especial protecció.

Art. 119 - Precatàleg

El precatàleg 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- Béns culturals d'interès nacional: tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català, i que correspon amb la dels béns d'interès cultural definida a la Llei del patrimoni històric espanyol.
- Nivell 2- Edificis i elements d'interès: Elements catalogats, sotmesos a les condicions generals de protecció que aquestes normes determinen per al precatàleg.
- Nivell 3- Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:
a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.
c) Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques, d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

1. Queden inclosos en el precatàleg de patrimoni a protegir els edificis i elements d'interès que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

ELEMENTS PROTEGITS	NIVELL	SITUACIÓ
1.- Església de Sant Vicenç	2	Plaça Major
2.- Torre de la plaça (antic campanar)	2	Plaça Major
3.- Arbre de la llibertat	2	Plaça Major
4.- El passatge/tomba de l'Abat	3-2	Plaça Major
5.- Plaça Major	3	Plaça Major
6.- Casa de Cultura	3	Plaça Major
7.- La Capella de la Mare de Déu del Port	2	Avda. Pau Casals
8.- Illot del Castellar	3	Carrer Castellar
9.- Residència del Temps Lliure	2	Carrer Rafael Estela
10.- Sant Silvestre de Valleta	2-3	Paratge Valleta

11.- Església de Sant Silvestre	2	Paratge Valleta
12.- Sant Martí de Vallmala (o Fontanet)	3-2	Paratge Vallmala
13.- Puig Esquer I i II	3	Paratge Vallmala
14.- Església de Terrer	2	Paratge Vallmala
15.- Camí de Madres	3	Paratge Madres
16.- Camí de Llançà a Sant Pere de Rodes	3	Paratge Venturer
17.- Església d'Amunt	3	Paratge La Creu
18.- Colomar de Venturé	3	Paratge Venturer
19.- Nucli de Valleta	2	Valleta

Art. 120 - Contingut del Pla especial

1. El Pla especial ha de concretar el catàleg segons els elements precatalogats 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 precatàleg, 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 precatàleg.
4. El Pla especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per a cada un d'ells.
5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmico-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 121 - Condicions del Pla especial

1. Condicions d'edificabilitat.
a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de protecció determini.
b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.
2. 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.
3. Condicions de l'immoble protegit.
Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituiran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció del Pla especial.
4. 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 de caràcter urgent, 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 als 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.

TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats industrials 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.

2. Tots els establiments que tinguin l'ús de restauració a la data d'aprovació del Pla General, podran mitjançant l'oportuna tramitació, obtenir l'autorització per ús com a bar-musical.

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal.lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Pla General estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, 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 sí les petites reparacions que exigeixi la higiene, ornament i conservació de l'immoble.
3. 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.
4. 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. Les obres d'ampliació s'admetran si ho permet l'edificabilitat del Pla.

Tercera.- 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 Pla General 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.

Quarta - 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 precatàleg.

Cinquena -Plans especials del Parc Natural del Cap de Creus i del Paratge de l'Albera

Mentre els Plans Especials del Parc Natural del Cap de Creus i del Paratge Natural de l'Albera no estiguin aprovats a la zona de protecció natural i paisatgística, s'admeten els següents usos i activitats sempre en el marc de la legislació aplicable:

a) Usos i activitats agrícoles tradicionals.
b) Usos i activitats ramaderes tradicionals.
c) Usos i activitats tradicionals: cinegètics, de refugi, forestals, de recol.lecció.
d) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració. De turime rural, culturals i pedagògiques, i altres d'interès social).
e) Ús d'habitatge en masies reconstruïdes, amb la deguda cobertura jurídica.
f) Ús d'infraestructures.

Annex 1: Definicions

DEFINICIONS:

* **Edificació alineada a vial: C**orrespon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coindicient o paral.lela a l'alineació del vial.
* **Edificació aïllada:** Correspon a una edificació les façanes de les quals estan separades de les llindes de la parcel.la.

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 (m2/m2).
* **Coeficient de volum edificable brut:** Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m3/m2).
* **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 coeficient 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:** Ës la unitat de sòl mínima per 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 Pla general, és 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 (m2/m2).
* **Coeficient de volum edificable net o de parcel.la:** Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel.la amb la seva superfície. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m3/m2).
* **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 Pla General.
*__Plantes soterrànies:__ Sòn les situades a sota de la planta baixa.
*__Planta pis:__ Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
*__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, semitancats i oberts.
  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

Criteris de classificació

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

a. Segons el seu domini.
b. Segons la seva funció urbanística.
c. Segons la seva funció específica.

Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri, 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 i definició dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística, els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

2.-Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema,que el Pla General estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3.-Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4.-Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic el qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema, per contradictori amb l'ús dominant.

Classificació i definició dels usos globals

El present Pla General distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) <u>Ús residencial</u>.

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) <u>Ús terciari</u>

Comprèn les activitats de tipus comercial, que consisteixen en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

c) <u>Ús industrial</u>

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i procesos tècnics utilitzats.

d) <u>Ús rural</u>

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

e) <u>Ús de comunicacions</u>.

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari), marítim i aeri (aeroportuari), que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
f) Ús de serveis tècnics.
Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
g) Ús d'equipaments comunitaris.
Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.
h) Ús d'espais lliures.
Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.
Classificació i definició dels usos específics.
El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:
1) Unihabitatge.
Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel.la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclussiu.
2) Plurihabitatge.
Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.
3) Ús de comerç.
Ús comercial al detall: Correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col.lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
4) Supermercat petit.
És el comerç que té entre 400 i 1.299 metres de superfície.
5) Supermercat gran.
És el comerç que té entre 1.300 i 2.499 metres de superfície.
6) Hipermercat petit.
És el comerç que té entre 2.500 i 4.999 metres de superfície.
7) Hipermercat mitjà.
És el comerç que té entre 5.000 i 9999 metres de superfície.
8) Hipermercat gran.
És el comerç que té entre 10.000 m2. en endavant.
9) Superfícies especialitzades.
Altres comerços no tipificats en els apartats anteriors.
10) Galeries comercials.
Conjunt d'establiments comercials agrupats en diversos edificis dins un mateix recinte i que comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i altres serveis.
11) Oficines i serveis.
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.
En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.
12) 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 compta 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 fer-ho.
13) Restauració.
Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració, com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries,gelateries, orxateries, granges i similars.
En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.
14) Recreatiu.
Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.
Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries,sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.
Han de complir la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificación Nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.
15) Indústria de primera categoria.
Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caracter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerades com a innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal.lacions.
16) Indústria de segona categoria
Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn.
Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 Kv. en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potencia superior a 5 Kv.
17) Indústria de tercera categoria
Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.
Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
Els tallers de reparació de vehicles, ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.
18) Indústria de cuarta categoria
Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal.lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.
19) Magatzem.
S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
D'acord amb la classsificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 61 i al grup 754.
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.
Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.
20) Serveis tècnics i mediambientals.
Comprenen les instal.lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal.lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids, com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.
21) Tallers de reparació de vehicles
Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles amb el ram mecànic i electricitat com a activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.
No inclouen els tallers del ram planxa o pintura, que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.
22) Aparcament.
Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal.lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.
Inclou les instal.lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.
23) Estació de servei.
Instal.lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tinguin, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:
a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.
c) Equip d'extinció d'incendis.
L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal.lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal.lació).
24) Educatiu.
Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.
Dintre de la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.
Quan l'ús educatiu precisi d'instal.lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal.lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.
25) Sanitària i assistencial.
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, corresponent a les incloses dintre de l'agrupació 94.
També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari, com residències, asils, llars de vells, etc., sempre i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.
Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.
26) Esportiu.
Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal.lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.
27) Associatiu.
Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.
28) Cultural.

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

29) Religiós.

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

30) 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.

31) Pecuari i piscícola.

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals o peixos, ja siguin granges, vivers... D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

32) 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.

33) 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.

Annex 2: Ordenances de l'edificació

INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: LLICÈNCIES

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'una 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.

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.

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.

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 edificacions.
- 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.
- les de construcció de piscines.

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.

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 a 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 al que disposen els art. 40-43 del RG

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 és, 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.

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, 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.

Establiment de terminis per 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.

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.

ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT (es transcriu l'ordenança aprovada pel Ple municipal).

CAPÍTOL PRIMER: SOROLL I VIBRACIONS

1. Disposicions generals

Àmbit d'aplicació

Estan subjectes a la present ordenança tots aquells actes, activitats, establiments, serveis, edificis,vehicles, aparells i instal.lacions fixes o mòbils que, en el seu exercici, funcionament o utilització, puguin originar sorolls i/o vibracions i/o impactes, que estigui emplaçada dins, siguin subjectes actius o passius d'algun dels efectes sonors que regula, qualsevol que en sigui el titular, promotor o responsable.

Acció pública

Per a l'exigència del compliment de les determinacions d'aquesta ordenança davant l'administració municipal estan legitimats tots els veïns i residents en el municipi, mitjançant sol.licitud, denúncia, o d'ofici, d'acord amb el procediment de la Llei 30/1992.

Programa d'actuació

Aquest programa d'actuació es basarà principalment en dues parts perfectament diferenciades en el temps. Per una banda, la informació als ciutadans mitjançant controls sense penalització, per passar tot seguit a una conscienciació mitjançant inspeccions de control de sorolls.

Objectius de qualitat

Objectius

Els objectius generals d'aquesta regulació són els següents:

a) Integrar en el conjunt de l'acció de policia administrativa que exerceix l'Ajuntament els requeriments de qualitat de vida, protecció i millora del medi ambient i de la salut.

b) Ordenar la conducta dels ciutadans vers el respecte als objectius de qualitat que s'assenyalen en l'apartat anterior.

c) Establir els sistemes, procediments i instruments d'actuació necessaris per a una intervenció eficient en aquesta funció.

Definicions

Emissió i immissió

La contaminació produïda pel soroll i per les vibracions es denomina "emissió" a la sortida del focus, i "immissió" al lloc dels seus efectes o centres receptors.

S'entén per immissió en l'ambient exterior la contaminació produïda pel soroll i les vibracions provinents d'un o diversos focus emissors situats en el mateix edifici o en edificis contigus al centre receptor.

Determinació dels nivells d'avaluació

Les immissions i les emissions es determinen mitjançant els nivells d'avaluació.

Els nivells d'avaluació es determinen separadament per:

a) La immissió en l'ambient exterior produïda pel trànsit rodat (annex 1).
b) La immissió en l'ambient exterior produïda per les activitats i els veïns (annex 2).
c) La immissió en l'ambient interior produïda per les activitats i els veïns (annex 3).
d) La immissió de vibracions en l'ambient interior (annex 4).
e) L'emissió de soroll de les activitats en l'ambient exterior (annex 2).
f) L'emissió de soroll dels vehicles (annex 5).
g) L'emissió de soroll de la maquinària (annex 6).

Zones de sensibilitat acústica.

S'entén per zona de sensibilitat acústica aquella part del territori que presenta una mateixa percepció acústica.

La delimitació de cadascuna de les zones de sensibilitat acústica la fixa l'Ajuntament segons la zonificació següent:

a) Zona de sensibilitat acústica alta: comprèn tots els sectors del territori que demanen una protecció alta contra el soroll (A). ZONA RESIDENCIAL.
b) Zona de sensibilitat acústica moderada: comprèn tots els sectors del territori que admeten una percepció mitjana del nivell sonor (B). MAJOR PART DEL POBLE.
c) Zona de sensibilitat acústica baixa; comprèn el sector del territori que admet una percepció elevada del nivell sonor (C). AV. PAU CASALS, C/ CABRAFIGA I ALTRES.

VEURE ANNEX AL FINAL DELS CARRERS COMPRESOS EN AQUESTES TRES CATEGORIES.

Zona de servitud: comprèn els sectors del territori afectats per servituds sonores a favor de sistemes generals d'infraestructures viàries, ferroviàries o altres equipaments públics que la reclamin.

L'Ajuntament pot establir altres zones específiques quan els usos del sòl o la concurrència de circunstàncies especials ho justifiquin**.**

Valors guia d'immissió.

Els valors guia d'immissió són els nivells d'avaluació màxims recomanats en l'ambient exterior o en l'ambient interior i són fixats en funció del període horari i de la zona de sensibilitat acústica.

En aquest cas, es tindrà en compte també la diferència de l'hivern a l'estiu:

Estiu: del 01/06 al 30/09.
Hivern: del 01/10 al 31/05.

Els valors d'immissió en l'ambient exterior són els següents:

Z=zones de sensibilitat acústica.

(1) de 8 a 22 h a l'hivern, excepte vigílies de dies festius i festius, que s'incrementa fins a les 24 h.
(2) De 22 a 8 h a l'hivern, excepte vigílies de dies festius i festius, que serà de les 24 h. fins a les 8 h.
(3) De 8 a 1 h a l'estiu, incloses totes les vigílies de dies festius, i de Dijous Sant a Dilluns de Pasqua, ambdós inclosos.
(4) De 1 a 8 h a l'estiu, incloses totes les vigílies de dies festius, i de Dijous Sant a Dilluns de Pasqua, ambdós inclosos.
(5) Festes locals i tradicionals, fins a les 3 h. (Sant Joan, Festes del Carme)

Z	1	2	3	4	5
A	**55**	**45**	**60**	**50**	**60**
B	**60**	**50**	**65**	**55**	**65**
C	**65**	**55**	**70**	**60**	**70**

Zona de servitud:

La zona de servitud sonora derivada de l'existència o previssió de focus emissors de soroll i/o vibracions com ara les infraestructures viàries, les ferroviàries o altres equipaments públics que ho reclamin, ha d'ésser delimitada per l'Ajuntament.

La zona de servitud comprèn el territori de l'entorn del focus emissor i es delimita en els punts del territori, o corba isòfona, on es mesuren els valors guia d'immissió en l'ambient exterior que corresponguin d'acord amb les zones de sensibilitat acústica.

1.- Ctra de Figueres a Port-Bou.
2.- Via del tren-zona estació.
Els valors d'immissió en l'ambient interior són els següents:

Z=zones de sensibilitat acústica.

(1) De 8 a 22 h a l'hivern, excepte vigílies de dies festius.
(2) De 22 a 8 h a l'hivern, excepte vigílies de dies festius.
(3) De 8 a 24 h a l'estiu, incloses totes les vigílies de dies festius de tot l'any.
(4) De 24 a 8 h a l'estiu, incloses totes les vigílies de dies festius de tot l'any.

Z	**1**	**2**	**3**	**4**
A	25	20	30	25
B	30	25	35	30
C	35	30	40	35

Els valors guia d'immissió a les vibracions en l'ambient interior són els següents:

Valors guia d'immissió a les vibracions.

Z=zones de sensibilitat acústica.

Z	Law en dB
A	75
B	80
C	85

Aquests mesuraments s'han de realitzar d'acord amb les prescripcions tècniques que figuren als anexos 1,2,3 i 4.

Valors límits d'emissió.

Per a l'emissió de soroll de les noves activitats són d'aplicació els valors guia d'immissió en l'ambient exterior que estableix l'article 9.2.

Els valor límit de l'emissió de soroll dels vehicles a motor i de les motocicletes són els següents:

a) Nivell sonor del vehicle a motor en moviment.

Valors límit d'emissió dels vehicles a motor en moviment.

Tipus de vehicle en dBA.		
Vehicles destinats al transport de persones, amb amb un màxim de 9 seients, inclós el del conductor.	74	
Vehicles destinats al transport de persones, amb un màxim de 9 seients, i amb una massa màxima autoritzada no superior a 3.5 tones.		76
Amb un motor de potència inferior a 150 Kw.	78	
Amb un motor de potència no inferior a 150 Kw.	80	
Vehicles destinats al transport de persones i que estiguin equipats amb més de 9 seients, inclós el del conductor; vehicles destinats al transport de mercaderies:		
Amb una massa màxima autoritzada no superior a 2 T.		76
Amb una m.m.a. entre 2 i 3.5 T.	77	
Vehicles destinats al transport de mercaderies amb una massa màxima autoritzada superior a 3.5 tones i:		

Amb un motor de potència inferior a 75 Kw.	77
Amb un motor de potència entre 75 Kw i 150 Kw.	78
Amb un motor de potència no inferior a 150 Kw.	80

Valors límits d'emissió de les motocicletes en moviment:

Categoria de les motocicletes segons cilindrada (cm3)	En dBA
Inferior o igual a 80.	75
Superior a 80 i inferior o igual a 125.	77
Superior a 125 .	80

b) **Nivell sonor del vehicle a motor aturat.**

Valors límit d'emissió dels vehicles a motor aturats:

Són els que figuren en la fitxa d'homologació de cada tipus de vehicle a motor i motocicleta.

Aquests mesuraments s'han de realitzar d'acord amb les prescripcions tècniques que figuren als annexs 2 i 5.

L'emissió sonora de la maquinària que s'utilitza en les obres públiques i en la construcció s'ha d'ajustar a les prescripcions que estableix la directriu 88/181 de la Unió Europea.

L'emissió sonora dels tallagespes s'ha d'ajustar a les prescripcions que estableix la directriu 88/181 de la Unió Europea.

L'emissió sonora dels sistemes d'avís no pot excedir de tres minuts. Finalitzat aquest interval de temps, el sistema d'avís ha d'ésser de tipus lluminós.

Sistemes d'actuació

Acció de vigilància i prevenció

Vigilància

L'Ajuntament ha d'establir un sistema de mesura periòdica dels nivells d'immissió en l'ambient exterior en totes i cadascuna de les zones de sensibilitat acústica, amb periodicitat bianual, i n'ha de fer públics els resultats.

Aïllament acústic

En els projectes de construcció d'edificacions que s'adjunten a la petició de llicència urbanística s'ha de justificar el compliment de la norma NBE-CA/88.
En l'acte d'atorgament de la llicència urbanística es poden fixar mesures de més aïllament acústic quan del tràmit d'avaluació del projecte se'n motivi la conveniència i l'oportunitat i es justifiqui, tècnicament i econòmicament, la seva viabilitat per tal de garantir els valors guia d'immissió que estableix l'article 9.

Llicència d'activitats classificades

Per a les activitats potencialment emissores de sorolls i/o vibracions, s'ha d'adjuntar a la

sol.licitud de llicència municipal d'activitats classificades un estudi acústic que faci referència a tots i cadascun dels focus emissors i una avaluació de les mesures adoptades per garantir que no es transmetran a l'exterior, en les condicions més desfavorables uns valors d'immissió superiors als fixats a l'article 9.

En l'acte d'atorgament de la llicència, i atenent als resultats que ofereixi l'avaluació efectuada en el tràmit de l'expedient, es poden fixar uns valors guia d'emissió en l'exterior més rigorosos, sempre que aquests es puguin obtenir amb l'aplicació de tècniques o mesures assumibles per l'empresa i determinats segons la metodologia de l'annex 2.

L'estudi acústic ha de tenir el contingut mínim següent:

a) Descripció del local, especificant els usos dels locals adjacents i la seva situació respecte els habitatges.
b) Detall dels focus sonors i/o vibratoris.
c) Estimació del nivell d'emissió d'aquests focus a l'interior i a l'exterior de l'activitat.
d) En funció de les dades anteriors, projecte d'aïllament, on constarà el disseny dels elements proposats, amb la descripció dels materials utilitzats i dels detalls constructius de muntatge. Si la instal.lació projectada comporta focus emissors situats a gran alçària, com ara sobre cobertes, en xemeneies, en cims de sitges, etc., el projecte haurà de tenir en compte que la propagació del soroll pot manifestar-se a llarga distància i, per tant, s'ha d'especificar els elements atenuadors adequats per tal d'evitar que les immissions sonores a llarga distància no superin els valors guia d'immissió que fixa l'article 9.
e) Justificació analítica o per assaigs del rendiment dels elements d'aïllament proposats.
f) Justificació que el funcionament de l'activitat no supera els valors guia d'immissió establerts.

Instal.lats els elements d'aïllament, cal acreditar, mitjançant certificació emesa per un tècnic competent,que no se superen els valors guia d'immissió que fixa l'article 9 i determinats segons la metodologia dels annexos 2,3 i 4.

Sanejament acústic

Mesures complementàries

L'Ajuntament ha d'atendre els requeriments de prevenció, correcció i millora dels nivells d'avaluació, d'acord amb l'ordenació que es fixi en el programa d'actuació que preveu l'article 4, mitjançant, entre altres, les actuacions següents:

a) Apantallaments acústics.
b) Pavimentació de les vies de circulació urbana amb materials absorbents.
c) Equipaments urbans de baixa emissió sonora.
d) Gestió del trànsit.

Mesures addicionals de sanejament

Sens perjudici del règim aplicable a les activitats sotmeses a llicència municipal i que es fixa a la disposició transitòria d'aquesta ordenança, l'Ajuntament, amb la instrucció prèvia del corresponent expedient d'avaluació tècnica i econòmica, pot imposar a aquestes activitats les mesures addicionals que siguin necessàries per corregir situacions concretes d'immissió en les quals no és possible complir els valors guia d'immissió que fixa aquesta ordenança amb les mesures ordinàries.

Per fer viable l'aplicació d'aquestes mesures addicionals, i sempre que el seu cost suposi un esforç econòmic difícilment assumible pels afectats, l'Ajuntament ha d'arbitrar un sistema d'ajuts amb càrrec al pressupost municipal.

Inspecció i control

Atribucions de l'Ajuntament

Correspon a l'Ajuntament exercir el control del compliment d'aquesta ordenança, exigir l'adopció de mesures correctores necessàries, assenyalar limitacions, realitzar totes aquelles inspeccions que siguin necessàries i aplicar les sancions corresponents en cas d'incompliment

Denúncies

Les denúncies formulades donen lloc a l'obertura de les diligències corresponents per tal de comprovar la veracitat dels fets denunciats i , si escau, a la incoació de l'expedient sancionador corresponent, i s'han de notificar als denunciants les resolucions que s'adoptin.

Quan es formalitzi la denúncia, s'han de facilitar les dades necessàries perquè els òrgans municipals competents puguin realitzar la comprovació corresponent.

Actuació inspectora

El responsable del focus emissor està obligat a permetre l'accés al personal acreditat de l'Ajuntament, per tal de dur a terme la visita d'inspecció.
A aquests efectes, els titulars de les activitats han de fer funcionar els focus emissors en la forma que se'ls indiqui, perquè aquells puguin procedir als mesuraments i les comprovacions escaients.

De les comprovacions efectuades cal estendre'n acta, de la qual s'ha de lliurar una còpia al titular o a la persona responsable de l'activitat en el moment de la inspecció. L'acta dóna lloc, si escau, a la incoació del corresponent expedient sancionador, en el qual, amb l'audiència a l'interessat, es determinen a més, les mesures correctores necessàries.

Quan es superin en 15 unitats els valors guia d'immissió que estableix l'article 9, o quan el titular o el responsable de l'activitat hagi estat sancionat pel mateix motiu durant el darrer any, es poden proposar com a mesures preventives el precinte dels focus emissors, o la suspensió de l'activitat durant la tramitació i la resolució de l'expedient sancionador.

Infraccions i sancions

Infraccions administratives

Es consideren infraccions administratives les accions i les omissions que contravenen les obligacions que estableix aquesta ordenança.

Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, de conformitat amb la tipificació que estableixen els articles següents.

Tipificació de les infraccions

Es tipifiquen com a infraccions administratives, en matèria d'activitats sotmeses a llicència municipal, les següents:

Molt greus:

- Falsejar els certificats tècnics.
- Superar en més de 10 unitats els valors guia d'immissió que estableix l'article 9.
- Posar en funcionament focus emissors quan se n'hagi ordenat el precinte o la clausura.
- Reincidir en infraccions greus.

Greus:

- Superar en mès de 5 unitats els valors guia d'immissió que estableixi l'article 9.
- No dispossar de l'aïllament acústic i/o vibratori imposat a la llicència.
- Ampliar sense llicència les activitats susceptibles de produir molèsties per sorolls i/o vibracions.
- Desatendre els requeriments municipals per a la correcció de les deficiències observades.
- La negativa i/o resistència a la tasca d'inspecció i de vigilància de l'administració.
- Negar-se o resistir-se a subministrar dades o a facilitar la informació sol.licitada per les autoritats competents o pels seus agents en el compliment de les seves funcions, i també el subministrament d'informació o documentació falsa, inexacta, incompleta o que indueixi a error, implícitament o explícitament.
- Posar en funcionament focus emissors quan se n'hagi limitat el temps.
- Reincidir en infraccions lleus.

Lleus:

- Superar fins a 5 unitats els valors guia d'immissió que estableix l'article 9.
- Superar fins a 5 unitats els valors límits d'emissió dels vehicles que estableix l'article 10.
- Incomplir l'horari fixat.
- Qualsevol altra infracció no tipificada en els apartats anteriors.

Persones responsables

Són responsables de les infraccions:

Els titulars de les llicències o autoritzacions municipals.
Els explotadors de l'activitat.
El titular del vehicle o el seu conductor.
El causant de la pertorbació.

Sancions

La imposició de sancions previstes en aquesta ordenança es regeix per la normativa vigent en matèria de procediment sancionador aplicable pels ens locals.

Classes de sancions

Classes de sancions :

Les sancions que es poden imposar són les següents:
a) Multa.
b) Suspensió de l'activitat, total o parcial.
c) Retirada temporal o definitiva de la llicència.

Quantia de les sancions.

Les infraccions molt greus seran sancionades amb multes de 50.000 a 500.000 pessetes.
Les infraccions greus seran sancionades amb multes de 15.000 a 50.000 pessetes.
Les infraccions lleus seran sancionades amb multes de 1.000 a 15.000 pessetes.

Altres sancions impossables

Per les infraccions molt greus també es pot aplicar qualsevol de les sancions següents:

a) Clausura de l'activitat.
b) Retirada temporal o definitiva de la llicència.
c) Suspensió temporal de l'activitat.
d) Precinte de focus emissors.

Per les infraccions greus també es pot aplicar qualsevol de les sancions següents:

a) Suspensió temporal de l'activitat.
b) Precinte de focus emissors.

Graduació de les sancions

Les sancions corresponents a cada classe d'infracció es graduen tenint en compte els criteris següents, que poden ser valorats separadament o conjuntament.

a) L'afectació de la salut de les persones.
b) L'alteració social a causa del fet infractor.
c) La possibilitat de restabliment de la realitat física.
d) El benefici derivat de l'activitat infractora.
e) El grau de malícia del causant de la infracció.
f) El grau de participació en el fet per títol diferent de l'anterior.
g) La capacitat econòmica de l'infractor.
h) La reincidència.

L'autoritat municipal competent és qui ordena la incoació dels expedients sancionadors i imposa les sancions que corresponguin.

La multa és compatible amb l'aplicació d'altres sancions quan correspongui.

No té caràcter de sanció la clausura o el tancament de l'activitat que no disposi de llicència. Tampoc no té caràcter de sanció la suspensió cautelar del funcionament de l'activitat fins que es rectifiquin els defectes o es compleixin els requisits legals exigits.

Per exercir novament l'activitat que hagi estat clausurada o precintada, en part o en la totalitat, és indispensable trobar-se en possessió de la llicència que empari l'activitat en la seva totalitat i estat real, i també que s'adapti al projecte sobre la base del qual s'atorga l'esmentada llicència, havent-se de justificar la seva adequació mitjançant el corresponent certificat tècnic.
En cas contrari, no es pot tornar a exercir l'activitat, encara que hagi transcorregut el termini imposat en la mesura aplicada.

Accions singulars

Vehicles a motor

Tot vehicle de tracció mecànica ha de tenir en bones condicions de funcionament els òrgans capaços de produir sorolls, amb la finalitat que el nivell sonor emès pel vehicle amb el motor en funcionament no excedeixi dels valors límits d'immissió que estableix l'article 10.

Es prohibeix forçar les marxes dels vehicles a motor fent sorolls molestos, com ara acceleracions innecessàries, forçar el motor en pendent, etc.

Cal tenir cura dels silenciadors emprats, per tal d'evitar que aquests no siguin eficaços, incomplets, inadequats o deteriorats, i utilitzin dispositius que puguin anul.lar l'acció del silenciador.

Es prohibeix l'ús de botzines de forma desaforada, o qualsevol altre senyal acústic dins el nucli urbà. S'exceptuen els vehicles en servei de la policia governativa o municipal, servei d'extinció d'incendis i salvaments i altres vehicles destinats al servei d'urgències degudament autoritzats, que resten, no obstant, subjectes a les prescripcions següents:

a) Tots els vehicles destinats a serveis d'urgències han de dispossar d'un mecanisme de regulació de la intensitat sonora dels seus dispositius acústics que la redueixi a uns nivells compresos entre 70 i 90 dBA durant el període nocturn (entre les 22 hores i les 7 hores del matí). Els nivells es mesuren segons indica el punt 2 de l'annex 1 de la directriu 70/388/CEE.

b) Els conductors dels vehicles destinats a servei d'urgències només han d'utilitzar els dispositius de senyalització acústica d'emergència en els casos de notable necessitat i quan no sigui suficient la senyalització lluminosa. Els caps dels respectius serveis d'urgències són els responsables d'instruir els conductors en la necessitat de no utilitzar indiscriminadament els esmentats senyals acústics.

Quan en determinades zones o vies urbanes s'aprecii una degradació notòria del medi per excés de soroll imputable al trànsit, l'Ajuntament pot prohibir-lo, limitar-lo o restringir-lo.

La Policia municipal ha de formular denúncia contra el titular de qualsevol vehicle que segons el seu judici sobrepassi els valors límits d'emissió permesos, indicant l'obligació de presentar el vehicle en el lloc i hora determinats per al seu reconeixement i inspecció.

Aquest reconeixement i inspecció es pot referir tant al mètode de vehicle en moviment com al de vehicle aturat.

En qualsevol cas es considera vàlida la mesura practicada per a una estació de la Xarxa d'Inspecció Tècnica de Vehicle (ITV).

Si el vehicle no es presenta en el lloc i la data fixats, es presumirà que el titular és conforme amb la denúncia formulada i s'incoarà el corresponent expedient sancionador.

Si en la inspecció efectuada, d'acord amb el que disposa l'annex 5, s'obtenen nivells d'avaluació superiors als valors límits d'emissió permesos, s'incoarà expedient sancionador i, independentment d'aquest, s'atorgarà un termini màxim de 10 dies perquè s'efectuï la reparació del vehicle i torni a presentar-s'hi.
No obstant això, si en la mesura efectuada es registra un nivell d'avaluació superior en 5 dBA o més al valor límit d'emissió establert, es procedirà a la immobilització immediata del vehicle, sens perjudici d'autoritzar-ne el trasllat per a la seva reparació sempre que aquest s'efectuï de manera immediata. Un cop efectuada la reparació, s'ha de realitzar un nou control d'emissió.

Edificació

Condicions acústiques exigibles a l'edificació

Sens perjudici del que estableix l'article 13, s'exigirà que les instal.lacions auxiliars i complementàries de l'edificació, com ara ascensors, equips de refrigeració, portes metàl.liques, funcionament de màquines, etc., no transmetin a l'interior de l'habitatge o locals habitats nivells sonors i/o vibratoris superiors als valors guia d'immissió que estableix l'article 9.

Amb la finalitat d'evitar la transmissió de soroll i de vibracions a través de l'estructura de l'edificació, s'ha de tenir en compte el que estableixen els apartats següents:

a) Tot element amb òrgans mòbils s'ha de mantenir en perfecte estat de conservació, principalment pel que fa a la suavitat de la marxa dels seus rodaments.
b) No es permet l'ancoratge directe de màquines i suports d'aquesta en les parets mitgeres, sostres o forjats de separació de recintes, sinó que s'ha de realitzar interposant els dispositius antivibratoris adequats.
c) Les màquines d'arrancada violenta, les que treballin per cops o xocs bruscos i les dotades d'òrgans amb moviment alternatiu han d'estar ancorades en bancades independents, sobre el sòl i aïllades de l'estructura de l'edificació per mitjà dels antivibratoris adequats.
d) Els conductes pels quals circulin fluids en forma forçada, connectats directament amb màquines que tenen òrgans en moviment, han de tenir dispositius de separació que impedeixin la transmissió de les vibracions generades en aquelles màquines. Les brides i els suports dels conductes han de tenir elements antivibratoris. Les obertures dels murs per al pas de les conduccions s'han de dotar de materials antivibratoris.
e) En els circuits de fluids, les seccions i disposició de les vàlvules i aixetes han de ser de tal manera que el fluid hi circuli en règim laminar**.**

Treballs en la vía pública i en l'edificació

Els treballs realitzats en la via pública i els d'edificació s'han d'ajustar a les prescripcions següents:

a) L'horari de treball ha de ser comprès entre les 8 i les 22 hores.
b) S'han d'adoptar les mesures oportunes per evitar superar els valors guia d'immissió fixats per a la zona respectiva. En el cas que això no sigui tècnicament possible, s'exigirà autorització expressa de l'Ajuntament, establint l'horari per a l'exercici de l'activitat.
c) S'exceptuen de l'obligació anterior les obres urgents, les que es realitzin per raons de necessitat o perill i aquelles que pels seus inconvenients no es puguin realitzar durant el dia. El treball nocturn ha d'ésser expressament autoritzat per l'Ajuntament, el qual determinarà els valors guia d'immissió que ha de cumplir en funció de les circumstàncies que concorrin en cada cas.

Es prohibeixen les activitats de càrrega i descàrrega de mercaderies, manipulació de caixes, contenidors, materials de construcció i objectes similars entre les 22 h i les 8 hores, quan aquestes operacions superin els valors guia d'immissió que estableix l'article 9 i afectin zones d'habitatge i/o residencials.

És preceptiva l'autorització municipal expressa per a aquelles activitats que justifiquin tècnicament la impossibilitat de respectar els valors guia d'immissió.

El servei públic nocturn de neteja i recollida d'escombraries ha d'adoptar les mesures i les precaucions necessàries per reduir al mínim el nivell de pertorbació de la tranquil.litat ciutadana.

En els plecs de condicions de la contracta d'aquest servei, s'han d'especificar els valors límits d'emissió sonora aplicables als vehicles.

Veïnatge

Soroll a l'interior dels edificis

La producció de soroll a l'interior dels edificis s'ha de mantenir dins els valors límit que exigeix la convivència ciutadana i el respecte als altres.

Es prohibeix qualsevol activitat pertorbadora del descans aliè en l'interior dels habitatges, en especial des de les 22 hores fins a les 8 hores, que superi els valors guia d'immissió que estableix l'article 9, a la temporada d'estiu, fins a la 1 de la matinada.

L'acció municipal s'ha d'adreçar especialment al control dels sorolls i de les vibracions en hores de descans nocturn degut a:

a) El volum de la veu humana o l'activitat directa de les persones.
b) Animals domèstics.
c) Funcionament d'electrodomèstics, aparells i instruments musicals o acústics.
d) Funcionament d'instal.lacions d'aire condicionat, ventilació o refrigeració.

Els posseïdors d'animals domèstics estan obligats a adoptar les mesures necessàries per impedir que la tranquil.litat dels seus veïns sigui alterada pel comportament d'aquells.

Es prohibeix, des de les 22 hores fins a les 8 hores, deixar en patis, terrasses, galeries i balcons o altres espais oberts, animals domèstics que amb els seus sons, crits o cants, destorbin el descans dels veïns, a la temporada d'estiu, fins a la 1 de la matinada.

El funcionament dels electrodomèstics de qualsevol classe, dels aparells i dels instruments musicals o acústics en l'interior dels habitatges, s'ha d'ajustar de manera que no se superin els valors guia d'immissió que estableix l'article 9.

El funcionament de les instal.lacions de climatització i/o ventilació no ha d'originar en els edificis contigus o pròxims no usuaris d'aquests serveis, valors d'immissió superiors als que estableix l'article 9, tant en l'àmbit interior com en l'exterior.

Els infractors del contingut d'aquesta secció, amb la denúncia i comprovació prèvies del personal acreditat de l'Ajuntament seran requerits perquè cessin l'activitat pertorbadora, sens perjudici de la imposició de la sanció corresponent.
A aquest efecte, el responsable del focus emissor té l'obligació de facilitar l'accés a l'edifici al personal acreditat de l'Ajuntament.

Activitats comercials i de serveis

Els titulars d'activitats comercials i de serveis estan obligats a adoptar les mesures d'aïllament dels seus focus emissors de soroll i/o vibracions per complir els valors guia d'immisió que estableix l'article 9.

Per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obertura, cal justificar el compliment dels valors guia d'immisió establerts per a la zona, mitjançant certificat subscrit per un tècnic competent, contractat pel titular de l'activitat.

Activitats d'oci, d'espectacle i recreatives

EN LOCALS TANCATS:

Les activitats d'oci, d'espectacle i recreatives que disposin d'equip de música o que facin activitats musicals estan sotmeses al procediment que estableix l'article 13 amb les peculiaritats següents:

a) Els serveis municipals han de comprovar l'efectivitat de les mesures d'aïllament reproduïnt en l'equip que s'ha d'inspeccionar un so amb el comandament del potenciòmetre de volum al nivell màxim. Al soroll musical s'ha d'afegir el produït per altres elements del local, com ara extractors, cambres frigorífiques, grups de pressió, etc.
b) Els locals amb nivell sonor musical inferior, igual o superior a 75 dBA, han de fer la seva activitat amb les portes i les finestres tancades. Amb aquesta finalitat, s'exigirà la instal.lació de doble porta i aire condicionat.

A més de complir les condicions que estableix la llicència d'obertura, els locals d'esbargiment públic o recreatiu, com ara bars, restaurants, discoteques, sales de ball, cinemes, teatres i similars, han de respectar l'horari de tancament establert legalment pel Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya.

A més, els titulars dels establiments són els responsables de vetllar, amb els mitjans que calgui, perquè els usuaris, quan entrin o surtin del local, no produeixin molèsties al veïnat. En el cas que les seves recomanacions no siguin ateses, han d'avisar immediatament la Policia municipal als efectes adients.

En tots aquells casos en què s'hagi comprovat l'existència reiterada de molèsties al veïnat, l'Ajuntament pot imposar al titular de l'activitat l'obligació de disposar, com a mínim, d'una persona encarregada de la vigilància a la sortida de l'establiment o annex del propi establiment.

EN LOCALS A L'AIRE LLIURE:

En les autoritzacions que amb caràcter discrecional s'atorguen per a l'actuació d'orquestres i altres espectacles musicals en terrasses o a l'aire lliure, hi ha de figurar, com a mínim, els condicionaments següents:

a) Caràcter estacional o de temporada.
b) Limitació d'horari.

Si l'activitat es realitza sense la corresponent autorització municipal o incomplint les condicions que aquesta estableix, el personal acreditat de l'Ajuntament pot procedir a paralitzar immediatament l'acte o festa, sens perjudici de la corresponent sanció.

ESPORÀDIQUES:

Les manifestacions populars a la via pública o en espais oberts de caràcter comunal o veïnal derivades de la tradició, com ara revetlles, festes, fires, etc., els actes cívics, culturals o recreatius excepcionals i totes les altres que tinguin un caràcter semblant, han de disposar d'autorització municipal expressa, la qual imposa les condicions per a la possible incidència per sorolls a la via pública segons la zona on tinguin lloc.
Davant l'incompliment del que estableix l'apartat anterior, el personal acreditat de l'Ajuntament pot procedir a paralitzar immediatament l'acte, sens perjudici de la sanció corresponent.

Manifestacions de vianants

En les vies públiques i altres zones de concurrència pública, no es poden realitzar activitats com ara fer cants, crits, fer funcionar aparells de ràdio, televisors, intruments, tocadiscos, missatges publicitaris, altaveus, etc., que superin els valors guia d'immissió que estableix l'article 9.

Sistemes d'avís acústics

Es prohibeix fer sonar sense causa justificada qualsevol sistema d'avís, com ara alarmes, sirenes, etc.

Tot i això, s'autoritzen proves i assaigs d'aparells, que són:

a) Inicials: Les que s'han de realitzar immediatament després de la seva instal.lació. Es poden efectuar entre les 9 i les 20 hores.
b) Rutinàries: Són les de comprovació periòdica dels sistemes d'avís. Només es poden realitzar com a màxim un cop al mes i en un interval de 3 minuts, dintre l'horari de 9 a 20 hores. La Policia municipal ha de conèixer prèviament el pla de comprovació, amb l'expressió del dia i l'hora en què es farà.

Control de sistemes d'avís

Els propietaris de sistemes d'avís acústics han de posar en coneixement de la Policia municipal el seu domicili i telèfon perquè, un cop avisats del seu funcionament anòmal, procedeixin immediatament a la seva interrupció.

El desconeixement del titular o la persona responsable per part de la Policia municipal serà entès com a autorització tàcita a favor d'aquesta, per a l'ús dels mitjans necessaris per interrompre el sistema d'avís.
L'anterior mesura s'entén sens perjudici de la imposició de la corresponent sanció quan les molèsties derivin d'actes imputables a l'actuació del propietari o industrial subministrador, com a conseqüència d'una instal.lació deficient de l'aparell o una falta de les operacions necessàries per mantenir-lo en bon estat de conservació.

A la sol.licitud de la llicència d'obertura d'un establiment, tant si l'activitat és innòcua com classificada, cal especificar a la documentació que s'ha d'aportar si el local disposa de sistemes d'avís acústic.

ANNEX

LLISTAT DE CARRERS DELIMITATS PER LA ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA

A- ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA:

CARRER

ABAT OLIVA
ABAT ESCARRÉ
AIGÜES, LES
ALMADRAVA
ALMOGÀVERS
AMETLLERS
ANDORRA
ÀNGEL GUIMERÀ
ANOIA
ANSELM CLAVÉ
ARAN
ARNAU DE VILANOVA
ÀUSIAS MARCH
AV. LES CARBONERES
AV. L'ARGILERA
AV. ONZE DE SETEMBRE
AV. REINA FABIOLA
BAGES
BANYOLES
BANYULS
BARCELONA
BASSEGODA
BATERIA, LA
CADAQUÉS
CALTRÉ
CAMPRODON
CANIGÓ
CAP DE CREUS
CAP DE RAS
CAP DE VOL
CAU DEL LLOP
CERDANYA
COMA, LA
CONFLENT
COSTA BRAVA
CULIP
EIVISSA
EIXIMENIS
EMPÚRIES
GAUDÍ
GAVINES
GIRONA
GOLA, LA
GRAVINA
GREGAL
GRIFEU
GUILLEM DE BERGUEDÀ
JACINT VERDAGUER
JAUME I
JAUME BALMES
JOANOT MARTORELL
JOSEP COLL
JOSEP M. DE SAGARRA
LLEBEIG
LLEIDA
LLOBREGAT
MADRES
MARESME
MEDES
MEDITERRANI
MERLET
MIGJORN
MONTSENY
MONTSERRAT
MUGA
OIX
OLIVERA, L'
ORATGE
OSONA
PALAU
PALLARS
PENÍ
PASSEIG DE CANYELLES
PAU
PAU CLARÍS
PENEDÈS
PERE III
PERPINYÀ
PROVENÇA
PUIG D'ESQUER
PUIG GROS
PUIGMAL
PUIGSACALM
PUNTA FALCÓ
QUERMANÇÓ
RAMON MUNTANER
RIBAGORÇA
RIPOLLÈS
ROSES
ROSSELLÓ
SALINES, LES
SANT CARLES
SANT GENÍS
SANT JORDI
SANT MIQUEL DE COLERA
SANT PAU
SANT SILVESTRE
SANTA HELENA
SANTIAGO RUSIÑOL
S'ARNELLA
SOLSONÈS
TABALLERA
TARRAGONA
TER
TERRER, EL
TIFELL
TONYINES, LES
TRAFALGAR
TRAMUNTANA
URGELL
VALL, LA
VALLÈS
VALLESPIR
VALLETA, LA
VENTURER
VIC
VICTOR CATALÀ

FAGES DE CLIMENT
FENER
FARELLA, LA
FENOLLEDA
FLUVIÀ
GALLADERA
GARBÍ
GARRAF
GARROTXA
PINS, ELS
PIRINEUS
PONENT
POMPEU FABRA
PORTBOU
PORT DE LA SELVA
PORTLLIGAT
PORTALÓ
PRIORAT
VILAJUÏGA
VILAMARTÍ
VILLORDÍ
VORAMAR
XALOC

B- ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA

AFORA
ARGILAR
BESALÚ
CASTELL
CASTELLÓ
CERCLE
COLOMER, EL
COLON
CREU, LA
CURT
DECIANA
DINS LA VILA
DOLORS FALCÓ
EMPORDÀ
ERA, L'
ESGLÉSIA
ESTACIÓ, DE L'
ESTRELLA
FIGUERES
FLORIDABLANCA
GENERAL ALVAREZ DE CASTRO
GENERAL CASTAÑOS
HOSPITAL
JOAN MARAGALL
LEPANTO
LLANCES, LES
LLEVANT
LLIBERTAT
LLOP
MAGALLANES
MALLORCA
MARINA
MARINADA
MÉNDEZ NÚÑEZ
MIGDIA
MINA
MIRALLES
MIRANDA
NEPTÚ
NORD
NÚRIA
OLOT
ORIENT
PALAFOX
PASSATGE LA UNIÓ
PAU, LA
PEP VENTURA
PI, DEL
PINTOR TERRUELLA
PIZARRO
PLAÇA CATALUNYA
PLAÇA DE LA TORRE
PLAÇA DE L'ESTACIÓ
PLAÇA MESTRE POUS
PLAÇA SANT TORIBI
PLAÇA TRIANGULAR
PUIGDEMUNT
PUJOLAR
RAMON LLULL
REQUESENS
ROGER DE FLOR
ROGER DE LLÚRIA
SANT JOSEP
SANT PERE DE RODES
SANT SALVADOR
SANT TORIBI
SANT VICENÇ
SANTA LLÚCIA
SARDANA, LA
SEBASTIÁN ELCANO
SETCASES
SIRENA
TORRE, LA
TUDELA
UNIÓ, LA
VALL DEL SOL

MONTCAL
NARCÍS MONTURIOL
NAVAS DE TOLOSA
VERDERA
VERGE DEL CARME

C- ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA

AV. EUROPA
AV. MESTRAL
AV. PAU CASALS
BERNAT METGE
CABRAFIGA
CASTELLAR
COMTE JOFRE
EBRE
ESPLANES, LES
GARDISSÓ
MAJOR
MURALLA
NICOLÁS SALMERÓN
PALANDRIU
PASSEIG MARÍTIM
PAU PICASSO
PILOTA
PINTOR MARTÍNEZ LOZANO
PLAÇA DEL PORT
PLAÇA DE LES ESPLANES
PLAÇA DR. SANTIAGO SOLER
PLAÇA MAJOR
RAFAEL ESTELA
SELVA, LA

ANNEX I

Determinació dels nivells d'avaluació de la immissió sonora en l'ambient exterior produït pel trànsit rodat.

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Als efectes d'aquesta ordenança, s'entén per soroll produït pel trànsit rodat el que prové del trànsit de vehicles de motor i dels trens.

PERÍODES D'AVALUACIÓ

El nivell d'avaluació es calcula separadament pels períodes horaris següents:
- L'horari diürn, període que comprèn de les 7 h. a les 22 h. (15h).
- L'horari nocturn, període que comprèn de les 22 h. a les 7 h. (9h.).

CÀLCUL DEL NIVELL D'AVALUACIÓ, Lar

El nivell d'avaluació es calcula a partir de mesuraments que incloguin tot el període horari, mitjançant les expressions següents:

Lar = Laeq.T

on:

Laeq és el nivell de pressió sonora continu equivalent ponderat A. mesurat durant el període T.

on:

T = 900 min. per a l'horari diürn.
T = 540 min. per a l'horari nocturn.

O bé es calcula per mostreig a partir de mesuraments de durada curta (10 min. o més) en diferents intervals de temps, Ti, representatius de les variacions de trànsit; hores punta, hores amb calma, etc., mitjançant les expressions següents:

HORARI DIÜRN –

$$10 \; Lar = 10 \log \left[\frac{1}{900} \sum_{i} 10^{\frac{Lar.i}{10}} \; Ti \right]$$

HORARI NOCTURN –

$$10 \; Lar = 10 \log \left[\frac{1}{540} \sum_{i} 10^{\frac{Lar.i}{10}} \; Ti \right]$$

on:

i.- és cadascun dels intervals de temps representatius de les variacions de trànsit.

Ti .- és l'interval de temps pel qual s'estima el mateix nivell de soroll expressat en minuts ($\sum Ti = T$).

Lar.i és el nivell d'avaluació de l'interval i.

Es determina mitjançant l'expressió:

Lar.i = Laeq.ti

on:

Laeq.ti és el nivell de pressió sonora continu equivalent mesurat durant el temps de mostreig ti, sent ti < Ti.

LLOC DE MESURAMENT

En les edificacions, el nivell d'avaluació del soroll en l'ambient exterior es mesura situant el micròfon al mig de la finestra, oberta de bat a bat, de les dependències d'ús sensibles al soroll (dormitoris, sales d'estar, menjadors, despatxos d'oficina, aules escolars o d'altres dependències assimilables).
En les zones encara no construïdes, però destinades a l'edificació, es mesura preferentment situant el micròfon a una alçària d'entre 3 i 11 m. i en el pla d'emplaçament de la façana més exposada al soroll.
A peu de carrer, es mesura situant el micròfon a una distància d'entre 1 i 2 m. de les façanes i a una alçària aproximadament 1,5 m. Als valors que s'obtinguin se'ls aplicarà la correcció de sostreure d'entre 3 fins a 5 dBA, atenent les característiques de l'edificació de l'indret.
A camp obert es mesura situant el micròfon, com a mínim, entre 20 i 30 m. de distància de les vores de la instal.lació (carreteres, autopistes, etc...) i a una alçària d'aproximadament 1,5 m.

CONDICIONS DE MESURAMENT

Els nivells d'avaluació es determinen en condicions meteorològiques representatives de l'indret on es mesura, usant sempre una pantalla antivent i a partir d'un ferm suposadament sec.

CALIBRATGE
L'equip de mesura s'ha de calibrar, mitjançant calibrador, abans i després del mesurament.

<u>ANNEX 2</u>

Determinació dels nivells d'avaluació de immissió sonora, Lar, en l'ambient exterior produït per les activitats i el veïnatge.

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Als efectes d'aquesta ordenança, s'entén per soroll produït per les activitats el provinent de les màquines, les instal.lacions, les obres, etc. i per soroll produït pel veïnatge el provinent de les activitats domèstiques, com ara el funcionament dels electrodomèstics, els aparells, els instruments musicals o acústics, els animals domèstics, les veus, els cants, els crits o altres assimilables.

PERÍODES D'AVALUACIÓ

El nivell d'avaluació es calcula separadament per als períodes següents:
- L'horari diürn, període comprès entre les 7 h. i les 22 h. (900 min.).
- L'horari nocturn, període comprès entre les 22 h. i les 7 h. (540 min.).

FASES DE SOROLL

El període d'avaluació es divideix en intervals de temps o fases de soroll en els quals el nivell de pressió sonora es percep de manera uniforme en el lloc d'immissió, i també els components tonals i/o impulsius. Els intervals de temps en què no funciona l'activitat s'han de considerar una fase de soroll caracteritzada pel seu nivell de soroll ambiental.

CÀLCUL DEL NIVELL D'AVALUACIÓ, Lar

El nivell d'avaluació de cada període es calcula a partir dels nivells d'avaluació parcial de cada fase de soroll mitjançant les expressions següents:

HORARI DIÜRN –

$$\frac{Lar.i}{900} \qquad 1 \qquad 10\,LAr = 10 \log \left[\frac{}{} Z \left(Ti\ 10 \right) \right]$$

HORARI NOCTURN –

$$\frac{LAr.i}{540} \qquad 10LAr = 10 \log \left[\frac{}{} Z \left(Ti\ 10 \right) \right]$$

on:

i representa cadascuna de les fases de soroll.
Ti és la durada de la fase de soroll, i, expressada en minuts.
ZTi = 900 min. per a l'horari diürn.
ZTi = 450 min. per a l'horari nocturn.
LAr.i és el nivell d'avaluació corresponent a la fase i. Es calcula a partir de l'expressió següent:

$$LAr.i = Laeq.ti + K1,i + K2,i + K3,i$$

on:
Laeq.ti és el nivell de pressió sonora continu equivalent, ponderat A, mesurat en un temps ti < Ti , estimat per la fase i.
K1, i, k2, i K3, i són correccions de nivell per a la fase i.

CORRECCIÓ DE NIVELLS

1.- La correcció de nivells K1 s'aplica:
1.1.- Pel soroll procedent de les activitats:
5 dBA en període diürn i nocturn.
1.2.- Pel soroll de les instal.lacions de ventilació i climatització.
3 dBA en període diürn.
6 dBA en període nocturn.

2.- La correcció de nivell K2 pren en consideració els components tonals del soroll en el lloc de la immissió:
2.1.- per percepció nul.la de components tonals: 0 dBA.
2.2.- per percepció neta de components tonals: 3 dBA.
2.3.- per percepció forta de components tonals: 6 dBA.

3.- La correcció de nivell K3 pren en consideració els components impulsius en el lloc de la immissió:
3.1.- per percepció nul.la de components impulsius: 0 dBA.
3.2.- per percepció neta de components impulsius: 3 dBA.
3.3.- per percepció forta de components impulsius: 6 dBA.

Avaluació detallada d'un soroll amb components tonals:

El soroll que s'avalua té components tonals si s'escolten clarament tons purs.

Per tal d'avaluar de manera detallada la presència de components tonals, es proposa el procediment següent:

Fer una anàlisis amb resolució d'1/12 d'octava.
Fer la diferència:

$$L = Lt - \left(Ls + 10 \log \frac{fc}{Af} \right)$$

on:

Af – És l'amplada de banda dels filtres de mesurament, (0,058 fn, on fn és la freqüència central de la banda).
Lt – És el nivell de pressió sonora de la banda Af, que conté el to pur.

Ls – És la mitjana dels nivells de les tres bandes veïnes a Af ambdós costats d'Af.
fc – És la banda crítica associada a to pur de freqüència fn (freqüència central de la banda Af).

$$fc = 25 + 75 [1 + 1,4 (fn/ 100)^2]^{0,69}$$

Si L < 5 dB, no hi ha components tonals.

Si 5 dB < L < 10 dB, hi ha components tonals nets.

Si L > 10 dB, hi ha components tonals forts.

Avaluació detallada d'un soroll amb components impulsius:
El soroll que s'avalua té components impulsius si es perceben sons d'alt nivell de pressió sonora i durada curta.

Per tal d'avaluar de manera detallada la presència de components impulsius, es proposa el procediment següent:
Per a una determinada fase de durada T, en la qual es percep un soroll impulsiu:
- mesurar el nivell de pressió sonora continu equivalent, ponderat A, durant Ti, L Ati .
- mesurar el nivell de pressió sonora ponderat A, determinar amb la característica temporal Impulse, amitjanat en el temps Ti, La, Ti.

Fer la diferència LI = LAI – LA,TI

Si L < 3 dB, no hi ha components impulsius.
Si 3 dB < LI < 6 dB, hi ha percepció neta de components impulsius.
Si LI >6 dB, hi ha percepció forta de components impulsius.

LLOC DE MESURAMENT

En les activitats noves, per tal de comprovar l'efectivitat de les mesures d'aïllament acústic que consten en el projecte tècnic, l'emissió de soroll de les activitats es comprova situant el sonòmetre a l'entorn de la instal.lació.
En les edificacions, el nivell d'avaluació de soroll en l'ambient exterior, es mesura situant el micròfon al mig de la finestra, oberta de bat a bat, de les dependències d'ús sensibles al soroll (dormitoris, sales d'estar, menjadors, despatxos d'oficina, aules d'escola o d'altres assimilables).
En les zones encara no construïdes, però destinades a l'edificació, es mesura preferentment situant el micròfon a l'alçària d'entre 3 i 11 metres i en el pla d'emplaçament de la façana més exposada al soroll.
A camp obert o en zones de serveis a l'exterior (jardins, parcs, etc.), el nivell de soroll en l'ambient exterior, es mesura en els llocs on el soroll de l'activitat es percep amb més claretat.

CONDICIONS DE MESURAMENT

Els mesuraments es determinen en condicions meteorològiques representatives de l'indret on es mesura i usant sempre una pantalla antivent.

CALIBRATGE

L'equip de mesura s'ha de calibrar, mitjançant calibrador, abans i després del mesurament.

ANNEX 3

Determinació dels nivells d'avaluació de la immissió sonora LAr' en l'ambient interior produït per les activitats i el veïnatge.

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Als efectes d'aquesta ordenança, s'entén per sorolls produïts per les activitats els provinents de les màquines; les instal.lacions, les obres, etc., i per soroll produït pel veïnatge el provinent de les activitats domèstiques, com ara el funcionament dels electrodomèstics, els aparells, els instruments musicals o acústics, els animals domèstics, les veus, els cants, els crits o altres assimilables.

PERÍODE D'AVALUACIÓ

El nivell d'avaluació es calcula separadament pels períodes següents:
- l'horari diürn, període comprès entre les 7 h. i les 22 h. (900 min.).
- l'horari nocturn, període comprès entre les 22 h. i les 7 h. (540 min.).

FASES DE SOROLL

El període d'avaluació es divideix en intervals de temps o fases de soroll en els quals el nivell de pressió sonora es percep de manera uniforme en el lloc d'immissió, i també els components tonals i impulsius.
Els intervals de temps en què no funciona l'activitat s'han de considerar una fase de soroll caracteritzada pel seu nivell de soroll ambiental.

CÀLCUL DEL NIVELL D'AVALUACIÓ LAr

El nivell d'avaluació de cada període es calcula a partir dels nivells d'avaluació parcials de cada fase de soroll a partir de les expressions següents:

HORARI DIÜRN:

$$10LAr = 10 \log \left[\frac{1}{900} Z \left(T_i \, 10^{\frac{LAr.i}{10}} \right) \right]$$

HORARI NOCTURN:

$$10LAr = 10 \log \left[\frac{1}{540} Z \left(T_i \, 10^{\frac{LAr.i}{10}} \right) \right]$$

on:

i representa cadascuna de les fases de soroll.
Ti és la durada de la fase de soroll, i, expressada en minuts.
Z Ti = 900 min. per a l'horari diürn.
Z Ti = 450 min. per a l'horari nocturn.
LAr.i . És el nivell d'avaluació corresponent a la fase i.

Es calcula a partir de l'expressió següent:

$$LAr.i = LAeq.ti + K1,i + K2,i + K3,i$$

on:

LAeq.ti És el nivell de pressió sonora continu equivalent, ponderat A, estimat per la fase i.

Es calcula a partir de l'expressió:

$$LAeq.ti = 10 \log \left[\frac{1}{n} Z \, 10^{\frac{LAeq.tij}{7}} \right]$$

LAeq.ti És el nivell de pressió sonora continu equivalent, ponderat A, mesurat en un temps tij < Tj, per la posició del micròfon j.

n És el nombre de posicions de micròfon.

K1, i, K2, i, K3, i són correccions de nivell per a la fase i.

CORRECCIÓ DE NIVELLS

La correcció de nivell K1 s'aplica al soroll de les instal.lacions de l'edifici: calefacció, ventilació, climatització, ascensors o altres assimilables:
6 dBA en període nocturn.

La correcció de nivell K2 pren en consideració els components tonals del soroll en el lloc de la immissió:
- per percepció nul.la de components tonals: 0 dBA.
- per percepció neta de components tonals: 3 dBA.
- per percepció forta de components tonals: 6 dBA.

La correcció de nivell K3 pren en consideració els components impulsius en el lloc de la immissió:
- per percepció nul.la de components impulsius: 0 dBA.
- per percepció neta de components impulsius: 3 dBA.
- per percepció forta de components impulsius: 6 dBA.

Avaluació detallada d'un soroll amb components tonals:
El soroll que s'avalua té components tonals si s'escolten clarament tons purs.

Per tal d'avaluar de manera detallada la presència de components tonals es proposa el procediment següent:
Fer un anàlisis amb resolució d'1/12 d'octava.
Fer la diferència:

$$L = Lt - \left(Ls + 10 \log \frac{f_c}{Af}\right)$$

on:

Af: És l'amplada de la banda dels filtres de mesurament, (0,058 fn, on fn és la freqüència central de la banda).
Lt: És el nivell de pressió sonora de la banda Af que conté el to pur.
Ls: És la mitjana dels nivells de les tres bandes veïnes a Af, a ambdós costats d'Af.

Fc: És la banda crítica associada a to pur de freqüència fn (freqüència central de la banda Af).

$$2 \quad 0{,}69 \qquad fc = 25 + 75\,[1 + 1{,}4(fn/100)\,]$$

Si L< 5 dB, no hi ha components tonals.
Si 5 dB < L < 10 dB, hi ha components tonals nets.
Si L > 10 dB, hi ha components tonals forts.

Avaluació detallada d'un soroll amb components impulsius:
El soroll que s'avalua té components impulsius si es perceben sons d'alt nivell de pressió sonora i durada curta.

Per tal d'avaluar de manera detallada la presència de components impulsius, es proposa el procediment següent:

Per a una determinada fase de soroll de durada Ti, en la qual es percep un soroll impulsiu:
- mesurar el nivell de pressió sonora continu equivalent, ponderat A, durant Tj, LATi.
- mesurar el nivell de pressió sonora ponderat A, determinar amb la característica temporal Impulse, amitjanant en el temps Ti, LA, Tj.

Fer la diferència LI = LAI – LA.TI

Si L<3 dB, no hi ha components impulsius.
Si 3 dB < LI < 6 dB, hi ha percepció neta de components impulsius.
Si LI > 6 dB, hi ha percepció forta de components impulsius.

LLOC DE MESURAMENT

Es prenen les consideracions següents:
Les mesures s'han de fer en dependències sensibles al soroll i s'han de mantenir totalment tancades durant la mesura.
Es prenen tres posicions de mesura o més en funció de la grandària de la dependència.
Els punts de mesura es trien a l'atzar i procurant mantenir una distància mínima entre ells d'1,5 m.
La distància dels micròfons de mesurament a les parets, terra i sostre ha de ser superior a 0,5 m.
En cas de presència de sons greus i en sales petites (inf. A 75 m3) almenys una de les mesures s'ha de prendre en una cantonada, a una distància de 0,5 m. de les parets adjacents i a l'alçària on es produeix el nivell màxim entre 0,5 i 1,5 m.
En el moment de les mesures, només l'operador ha de ser present a la dependència on es produeix la immissió interior de soroll.

CALIBRATGE

L'equip de mesura s'ha de calibrar, mitjançant calibrador, abans i després del mesurament.

ANNEX 4

Determinació dels nivells d'avaluació de la immissió de les vibracions a l'interior dels edificis.

ÀMBIT D'APLICACIÓ

Als efectes d'aquesta ordenança, s'entén per immissió de les vibracions a l'interior dels edificis les pertorbacions exteriors o interiors a l'edifici i que es manifesten, com ara moviments dels tancaments de les dependències.

MAGNITUD QUE S'HA DE MESURAR

CAPÍTOL SEGON: CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Definicions

1. Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany inmediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.
2. La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunta com a annex II o normes que en el futur el complementin o substitueixin.

Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.

1. A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmofera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:
Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal.lar en zones especials.
Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal.lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.
Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.
Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.
2. Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

Emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminats a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.
2. No es poden llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient pels patis de tot tipus i per sota de 3 m. d'alçada a les façanes. Se n'exceptuen les instal.lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigories/hora, sempre que la temperatura del fluix d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.
3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.
NIVELL O: Instal.lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.
NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal.lacions de renovació d'aire.
NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.
NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior añ 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Alçada de xemeneies.

1. L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:
NIVELL 1: Alçada superior en 1 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 5 m i amb centre a la xemeneia.
NIVELL 2: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 8 m i amb centre a la xemeneia.
NIVELL 3: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.
NIVELL 4: Alçada superior en 5 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.

CAPÍTOL TERCER : AIGÜES RESIDUALS

Definicions

1. Es consideren abocaments domèstics o assimilables a domèstics aquells que:
a) Generen abocaments procedents d'habitatges, conjunts d'habitatges o altres usos residencials.
b) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica a continuació:
01 - producció agrícola
02 - producció ramadera
03 - serveis agrícoles i ramaders
04 - caça i repoblació cinegètica
05 - silvicutura
06 - pesca
11 - extensió, preparació i aglomeració de combustibles sòlids i coqueries
12 - extracció de petroli i gas natural
13 - refinament de petroli
14 - extracció i transformació de minerals radiactius
15 - producció, transport i distribució d'energia elèctrica, gas, vapor i aigua calenta.
16 - captació, depuració i distribució d'aigua
21 - extracció i preparació de minerals metàl.lics
22 - producció i primera transformació de metalls
23 - extracció de minerals no metàl.lics ni energètics. Turberes
24 - indústries de productes minerals no metàl.lics
25 - indústria química
31 - fabricació de productes metàl.lics (excepte maquinàries i material de transport)
32 - construcció de maquinària i equip mecànic
33 - construcció de maquines d'oficina i ordinadors
34 - construcció de maquinària i material elèctric
35 - fabricació de material electrònic
36 - construcció de vehicles automóbils i peces de recanvi
37 - construcció naval, reparació i manteniment de vaixells
38 - construcció d'altre material de transport
39 - fabricació d'instruments de precisió òptica i similars
41/42 - indústries de productes alimentaris, begudes i tabacs
43 - indústria téxtil
44 - indústria del cuir
45 - indústria del calçat, vestit i altres confeccions tèxtils
46 - indústries de la fusta, suro i mobles de fusta
47 - indústria del paper i fabricació d'articles de paper, arts gràfiques i edició
48 - indústries de transformació del cautxú i matèries plàstiques
49 - altres indústries manufactureres
c) Generen abocaments procedents d'activitats que es corresponen amb un codi CNAE diferent del que s'indica al punt anterior però els abocaments dels quals són de característiques similars als domèstics i amb un consum d'aigua inferior a 6.000 m^3/any.
2. Es consideren abocaments industrials aquells que no estan inclosos a l'apartat anterior.

Classificació de les activitats en funció dels abocaments d'aigues residuals

En funció dels possibles abocaments d'aigues residuals a la xarxa pública, les activitats es classifiquen en dos grups:
Grup M: Activitats que ocasionen abocaments domèstics o assimilables a domèstics.
Grup N: Activitats que ocasionen abocaments industrials.

Condicions dels abocaments

1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal.lacions de pretractament, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., preveu l'Ordenança municipal, o les normes que la substitueixin o complementin.
2. Els abocaments a la llera pública requeriran autorització prèvia de la Junta de Sanejament de la Generalitat de Catalunya i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

CAPÍTOL QUART: RESIDUS SÒLIDS

Definicions

1. S'entén per residu industrial qualsevol material sòlid, pastós o líquid resultant d'un procés de fabricació, de transformació, d'utilització, de consum o de neteja, el productor o el posseïdor del qual el destina a l'abandonament.

2.Residu industrial especial és aquell que, per les seves característiques tòxiques o perilloses o pel seu grau de concentració, requereix un tractament específic i un control periòdic dels seus efectes nocius potencials.
3.Residu industrial inert i assimilable a urbà és aquell que no és tòxic o perillós i no té efectes nocius, i no requereix un tractament específic per eliminar-lo.
4.Els tipus de residus que es classifiquen en un o altre grup vénen donats per l'Ordre de 17 d'octubre de 1984 de la Generalitat de Catalunya i que s'adjunten com a annex IV, o de les normes que en el futur la substitueixin o modifiquin.

Classificació de les activitats en funció dels residus sòlids

En funció dels residus sòlids produïts, les activitats són:
Grup R: Activitats que produeixen residus industrials inerts i assimilables a urbans.
Grup S: Activitats que produexin residus industrials especials.

Tractament de residus

1.Totes les empreses productores de residus industrials especials estan obligades a complir allò que estableix la normativa vigent.

2. La recollida, el transport, l'eliminació i el reciclatge dels residus industrials, principalment els especials, s'haurà de realitzar d'acord amb allò que indica la normativa de la Generalitat de Catalunya:

a) Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels texts legals vigents en matèria de residus industrials a Catalunya (DOGC 1498, de 27.09.1991).
b) Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus (DOGC 1776, DE 28.8.1993).
c) Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE 99, de 25.4.1997).
d) Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases (BOE 104, de 1.5.1998).
e) Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió dels vehicles fora d'ús (DOGC 2945, de 4.8.1999)
f) Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya. (DOGC 2865, de 12.4.1999).

3. Tots els residus industrials amb petit volum es portaran a la deixalleria municipal, els residus procedents d'obres en construcció cal portar-los a un abocador controlat, i les terres procedents de rebaixos, a l'abocador municipal de Villordí, fins que aquest abocador hagi assolit els 9.000 m3. Previstos en el projecte elaborat per l'Ajuntament en abril de 1997 i amb l'únic objectiu de restaurar l'àmbit de l'antic abocador de residus municipals i de la construcció.

CAPÍTOL CINQUÈ: CÀRREGA I DESCÀRREGA

Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

1.Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
a) Comerç de superfície total superior a 500 m2.
b) Comerç de gran superfície.
c) Indústria segona categoria de superfície superior a 500 m2
d) Indústria de tercera categoria.
e) Indústria de quarta categoria.
f) Magatzem de superfície superior a 200 m2.

Condicions de la càrrega i descàrrega

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel.la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal.lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

CAPÍTOL SISÈ: PUDOR

Definicions

1. S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.
2. Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.

Totes les activitats que s'intal.lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel.la on s'exerceixi l'activitat.

Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

CAPÍTOL SETÈ : RADIACIONS ELECTROMAGNÈTIQUES

Classificació i definicions

1. Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:
a) Radiacions no ionitzants.
b) Radiacions ionitzants.
2.Són radiaciones no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.
3. Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.
4. S'entén per instal.lacions radioactives
a) Les instal.lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.
b) Els aparells productors de radiacions ionitzants
c) Els locals, els laboratoris. les fàbriques i les instal.lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.
5. No tindran la consideració d'intal.lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:
a) Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.
b) Les instal.lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una actividad total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.
c) Les instal.lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:
- Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuita.
- Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el fluix de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.
- Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.
d) Instal.lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.
e) Equips en què els electrons s'accelerin a una energia no superior a 5 KeV.
6. Les instal.lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:
a) Primera categoria:
- Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.
- Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.
- Les instal.lacions industrials d'irradiació.
b) Segona categoria:
- Les instal.lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal.lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.
- Els acceleradors de partícules i les instal.lacions on s'utilitzen fonts de neutrons.
c) Tercera categoria:
- Les instal.lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.
- Les instal.lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

Regulació de les activitas en funció de les radiacions electromagnètiques

1. No es permet la instal.lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal.lacions alienes a l'activitat.
2.-No es permet la instal.lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

Control i autorització d'instal.lacions radioactives

1. Les instal.lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.
2. Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal.lacions radioactives són les següents:
a) De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
b) De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.
c) De tercera categoria: autorització de posada en marxa.
3. La utilització d'equips i instal.lacions de Raig X amb finalitat de diagnostic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:
a) Les instal.lacions de Raig X aplicades al diagnostic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.
b) Les instal.lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

CAPÍTOL VUITÈ : RISC D'INCENDI

Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

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)

Definicions i unitats

1. Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de proteccion contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

1. Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

Nivell	**Qualificació**	**Càrrega de foc ponderada (Qp del local en Mcal/m2)**
1 2	Baix	Qp < 100 100 < Qp< 200
3 4 5	Mig	200 < Qp < 300 300 < Qp < 400 400 < Qp < 800
6 7 8	Alt	800 < Qp < 1600 1600<Qp < 3200 3200>Qp

2.-En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat**:**

Situació relativa:	**Risc intrínsec**							
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
0	X							
1	X	x						
2	X							
3	X							
4	X	x						
5	X	x						
6	X	x	x	x				
7	X	x	x	x	x	x	x	x
8	X	x	x	x	x	x	x	x
9	X	x	x	x	x	x	x	x

3.- Les activitats instal.lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal.lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

Prevenció i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

Prevenció d'incendis forestals

En aquest P.G. s'ha determinat una franja de protecció que separa les zones urbanes i urbanitzables del sòl no urbanitzable, amb l'objecte de mitigar la propagació d'incendis forestals a les zones habitades.

En el desenvolupament del Pla s'hauran d'incorporar les mesures de prevenció d'incendis forestals en totes aquelles situacions contemplades en el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals que es donin el terme municipal de Llançà.

CAPÍTOL NOVÈ : RISC D'EXPLOSIÓ

Definicions

1. Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:
a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:
- Procesos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).
- 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'ambdòs sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-91).
- a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)
- a temperatura superior a l'ambient (destil.lació, assecatge, etc.)
- Procesos a pressió diferent a l'atmosfèrica.
b) Activitats que utilitzen explosius industrials.
2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal.lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal.lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a la zona 8. En la resta de casos, la instal.lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

CAPÍTOL DESÈ: APARCAMENT

Regulació general de l'aparcament

1.- Totes les activitats que sol.licitin llicència de nova instal.lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es diposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seràn causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altre causes:

Excepcionalment es podràn substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiarietats i funcions urbanes, els ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

c) Si per aplicació de la norma de nº de places d'aparcament exigibles a un edifici resulta la obligatorietat de reserva d'aparcament inferior a 4 places i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats pròxims, es podrà eximir de l'obligatorietat de reserva.

S'exceptuen els edificis amb topologia aïllada, en els que sempre s'haurà de fer la previsió de número de places d'aparcament que fixen les normes.

Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m2 de conformitat amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997, la qual, en seu article 7, preveu les dotacions següents :

TIPOLOGIA	**Places/100 m2 s.v.**
Supermercat petit (entre 400 i 1.299 m2)	8
Supermercat gran (entre 1.300 i 2.999 m2)	10
Hipermercat petit (entre 2.500 i 4.999 m2)	12
Hipermercat mitjà (entre 5.000 i 9.999 m2)	14
Hipermercat gran (de 10.000 m2 en endavant)	18
Superfícies especialitzades	5
Galeries comercials	3

b) Ús hoteler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m2.

- Una plaça per cada 100 m2 o fracció.

f) Ús de magatzems:
- Una plaça cada 200 m2 o fracció fins a un màxim de 15 places.
g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m2.
- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.
h) Instal.lacions esportives:
- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.
2.- Quan una activitat comprengui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3.-Ús habitatge:

Un aparcament per habitatge.

Condicions tècniques dels aparcaments

Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'indiquen a "l'Ordenança Municipal sobre conduccions tènciques de locals destinats a estacionament de vehicles".

REGULACIÓ DELS APARCAMENTS.

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 edificable 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.

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 comprén 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.

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 tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

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.

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'acitvitat industrial.

2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenandes, 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.

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.

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.

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.

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.

Passadissos 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'envestida.
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 quinze 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 pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

Rampes i accessos

1.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 metres i un pendent màxim de 4%.
2. 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 substitutoris 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)y 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.
3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

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.

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.

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 capcitat 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 podra 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.

Prevenció d'incendis i serveis de guarda

1. En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent i la CPI-96.
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.

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. Deurà complir-se la reglamentació vigent : CPI-96 i Reglament Electrotècnic.
El costat mínim del pati serà de dos metres (2 m).
2. 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, colocat entre la línia inferior de la llinda i una alçada de cinquanta centímetres (0,50 m) per sobre de l'obertura.

Lavabos

En els garatges públics s'instal.larà un bany petit format per un water i lavabo com a mínim.

CONDICIONS D'HABITABILITAT

El contingut d'aquesta ordenança s'ha extret del decret 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges. (DOGC núm. 2116 - 18 Octubre 1995 - pàg. 7548)

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 que s'exigeix als habitatges, s'entén per habitatge tota construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, amb independència que s'hi desenvolupin altres activitats. 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 dels d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenent per tals les que només excloguin 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 ordenança.

2.2 Els habitatges de protecció oficial estaran subjectes a les mateixes 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 del projecte bàsic 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), galeria (G) i altres peces auxiliars, com és el cas dels passadissos i cancells (A).

Article 4

Per a l'atorgament dellicència d'obres, l'Ajuntament hauràde verificar el control relatiu a que tots els habitatges projectats compleixen el nivell d'habitabilitat objectiva establert en la present Ordenança.

Article 5

Un cop edificats 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 de la present Ordenança, hauran de reunir al llarg de la vida útil de l'edifici, les característiques, 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 es compon com a mínim d'una sala, d'una o més habitacions i d'una cambra higiènica.
2. Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim d'una sala i d'una cambra higiènica, i no conté cap habitació independent.
3. Les sales i les habitacions tindran la condició de peces principals.
4. Una peça pot definir-se com a sala quan compleix les següents condicions:

- Tenir una superfície útil no inferior a 12 m2, sense estrangulaments inferiors 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 a pati d'illa, de forma directa o a través d'una galeria, d'una superfície no inferior a 0,80 m2 i emplaçat entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària. A través de la sala no pot fer-se l'obertura a l'exterior, o la ventilació obligatòria, de cap altra peça.
- No contenir dins de l'estança cap aparell dels anomenats higiènics.
- Si té una superfície inferior a 16 m2, no contenir l'equip de cuina.

5. Una peça pot definir-se com a habitació quan reuneix els requisits següents:

- Tenir una superfície útil de 6 o més metres quadrats.
- Admetre la inscripció en planta d'un quadrat que mesuri 1,90 x 1,90 metres.

- Disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la o pati d'illa, de forma directa o a través d'una galeria, d'una superfície no inferior a 0,40 m2 emplaçada entre 0,80 i 1,80 metres d'alçaria .
- No tenir instal·lat cap aparell higiènic que sigui un wàter, un safareig o un abocador.
- No tenir instal·lat l'equip de cuina.
- Es pugui independitzar de la resta dels espais de la casa.

6. Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els requisits següents:
a) Ès independent.
b) Ventilardirecta o a través d'un conducte en el qual la ventilació s'activi mecànicament. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.
c) Que contingui un wàter i una dutxa o banyera.
7. Galeria és la peça que té un finestral que dóna directament a l'aire lliure amb una llum lliure d'alçada no inferior a la de la planta de la peça menys un metre. No te límit d'amplada?
8. Una obertura és una balconera o finestra practicables que donen a l'exterior.
9. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert per la seva alçada o la de la seva superfície translúcida.
10. Accés a l'habitatge és tota porta que comunica l'habitatge amb l'exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol altre local que no pertanyi i sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge, o sigui un espai comunitari.
11. Superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una llum lliure superior 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 0,010 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 separant necessàriament la part 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 referides 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 necessitats fisiològiques del cos humà.

Nivell d'habitabilitat d'habitatges de nova construcció o resultants d'una gran rehabilitació

Tipus: s'ha de poder classificar com habitatge complet o reduït.

Accés

1. Aquest espai ha de disposar d' un sistema d'il·luminació artificial de manera que de nit quan s'hi transita hi hagi suficient llum.
2. L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, o d'un espai comú o d'un espai comunitari annex al mateix habitatge al qual es tingui accés d'una d'aquelles maneres.
3. Ascensors

a) El edificis hauran de disposar d'un ascensor quan es compleixi qualsevol d'aquest supòsits:
Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb l' habitatge més allunyat obligui a pujar o baixar 3 o més plantes.
Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb l' habitatge més allunyat obligui a salvar, al pujar o al baixar, més de 12 metres.
Que l'edifici inclogui més de 12 habitatges.
b) El edificis hauran de disposar de dos ascensors quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:
Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb l' habitatge més allunyat obligui a salvar amunt o avallun desnivell de 6 o més plantes.
Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb l' habitatge més allunyat obligui a salvar amunt o avall de més de 21 metres.
Que l'edifici inclogui més de 24 habitatges.

c) En el cas, que l'edifici tingui més de 36 habitatges, disposarà d'un altre ascensor per cada 12 habitatges o fracció de més a partir dels 24 anteriorment assenyalats.
4. Les diferents portes d'accés a l'habitatge han de tenir una llum lliure de 0,80 metres.
5. Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'un metre, i permetre traslladar horitzontalment un rectanglede 1,90 x 0,50 metres.
6. Els espais d'accés de l'habitatge han d'estar ventilats de manera que, si prenen més d'una planta d'alçada, la planta baixa i la última disposin d'una obertura de ventilació de superfície no inferior a 1,00 m2. L'obertura de la planta més alta ha de permetre permanentment la ventilació.
7. La superfície dels paraments dels espais d'accés ha de ser fins a una alçada de 1,50 metres, soferta als cops. En el cas que l'accés es faci a través d'escales, aquestes han de complir les condicions següents:
8. Que cada tram d'escala 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. En el cas d'escales compensades els graons tindran, com a mínim, una línia de pas de 0,27 m, mesurada a 0,40 m de la línia interior de l'ull de l'escala.
12. Els desnivells dels espais d'accés de més de 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 i d'una alçada mínima d'un metre. Si la barana està composta per brèndoles, entre elles no podrà haver-hi una separació major a 0,95 metres.
Construcció
La construcció 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. Impedir la inundació de l'habitatge.
18. Estar aïllada tèrmica i acústicament i disposar de contramesures de protecció pel cas d'incendi.
19. El terra, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistents al desgast per l'ús normal.
Dimensions
20. Si un habitatge és reduït, la 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, cuina i galeries ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,50 metres. En el cas dels banys, cambres higièniques, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada serà com a mínim de 2,10 metres.
22. El perímetre de façana (P) serà funció de la superfície útil (S), de manera que, mesurats perímetre i superfície respectivament en metres lineals i metres quadrats, $P > S/8$. El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cada una de les façanes que donen a un espai obert, a un pati d'illa de cases o un pati de parcel·la, mesurats de la següent manera:
a) No es comptaran el major perímetre dels cossos sortints.
b) En el cas de façanes a un espai obert o a un pati d'illa, el perímetre d'una façana ve mesurat per la línia recta que uneix els punts extrems de la part de façana corresponent a l'habitatge.
Per poder considerar un front com façana diferent, els perímetres d'aquestes han de formar entre si un angle entre 60 i 120 graus.
c) En el cas de façana a pati de parcel·la, el perímetre a comptar ve donat pel del màxim polígon còncau inscribible en planta.
Els patis a considerar pel càlcul del perímetre de façana ials que ventilen peces principals han de:
Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre major o igual a una sisena part de l'altura que es dóna entre el pla del terra de l'habitatge en planta baixa i el coronament del pati.
En el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, s'haurà d'adoptar una presa inferior d'aire 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 a la 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 de 0,70 m a la resta de peces.
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 menor que 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 del dormitori individual serà de 6,00 m2.
31. En tot habitatge complet existirà una habitació que tindrà una superfície mínima de 10 m2, amb una obertura de ventilació a l'exterior d'una superfície mínima de 0,40 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. El cabal dels punts de consum sigui com a mínim de 10 litres per minut.
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. La peça que contingui l'equip de cuina tindrà com a mínim tres endolls.
42. No impliqui un risc a les persones ni pertorbacions 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 cocció 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. Quan la cuina sigui interior, l'extracció serà activada mecànicament.

50. Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que:
51. 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.
52. Quan existeixi la possibilitat d'estendre la roba, serà a un espai exterior protegit de vistes del carrer o espai públic.
Els habitatges hauran de disposar d'una instal·lació de telefonia, amb una presa com a mínim.
Una instal·lació d'antena televisió i radio, amb una presa com a mínim.

Annex 2
Habitatges de protecció oficial
1. Habitatges
Als habitatges de protecció oficial, se'ls exigiran, a més de les prescripcions d'habitabilitat que s'exigeigen als habitatges nous, les especificacions d'aquest annex.
Tots els habitatges de protecció oficial seran complets.
2. Superfícies
2.1 La superfície útil segons el nombre de dormitoris serà:
1 dormitori: 40 m2 = menor que S = menor que 60 m2.
2 dormitoris: 50 m2 = menor que S = menor que 70 m2.
3 dormitoris: 60 m2 = menor que S = menor que 80 m2.
4 dormitoris: 70 m2 = menor que S = menor que 90 m2.
2.2 Es podrà disminuir en un dormitori la composició d'un habitatge si una altra peça habitable té una superfície superior en 6,00 m2 a l'exigida i sempre que es demostri que és possible subdividir aquesta peça en dues d'independents que compleixin la normativa aplicable i l'habitatge continuï comptant, si més no, amb un dormitori de 10,00 m2.
2.3 En el cas de famílies nombroses, l'habitatge podrà augmentar el seu nombre d'habitacions, en funció de la categoria, 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.
4.2 Disposarà d'un espai lliure amb una amplada mínima de 0,15 m entre els límits laterals de la plaça i les parets.
4.3 Disposarà d'un espai lliure amb una amplada mínima de 0,30 m davant del límit frontal de la plaça.
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.
5.6 L'escala comunitària i l'ascensor de l'immoble podran estar comunicats directament amb el garatge a través d'un vestíbul d'independència proveït de portes estanques al fum i tancament automàtic.
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 Quan la ventilació es realitzi a través de patis, aquests es destinaran a aquest ús exclusiu.

6.5 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 dels habitatges usats.

Definicions.

Als efectes de la present ordenança seran d'aplicació als habitatges usats les prescripcions següents:

1. Un habitatge és complet quan escompon com a mínim d'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 de 2,40 metres de costat.

c) Disposar d'una obertura a un espai exterior, obert a pati d'illa, directa o a través d'una galeria, d'una superfície mínima de 0,80 m2 disposada entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària.

d) No contenir cap aparell higiènic.

e) Si té una superfície inferior a 14 m2. no contenir l'equip de cuina, i

f) No fer-se a través de la cuina l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria d'alguna de les altres peces.

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 de 1,80 metres de costat.

c) Disposar d'una obertura a l'espai exterior, directa o a través d'una galeria de 0,20 metres quadrats de superfície mínima disposada entre 0,80 i 1,80 metres d'altura.

d) No contenir cap aparell higiènic que sigui un wàter, 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 la ventilació s'activi mecànicament. Si el conducte és vertical pot ser activada estàticament.

c) Que contingui wàter i dutxa o banyera.

7. *Galeria* és la peça que té un finestral donant directament a l'aire lliure o al pati d´illa amb una superfície d'obertura en alçada no inferior a la de la llum lliure de la peça menys un metre.

8. Una obertura a l'exterior és una porta o una finestra practicables.

9. La superfície d'una obertura és la que dona per la seva alçada el seu pas obert o la de la seva superfície translúcida.

10. Accés a l'habitatge és tota porta que comunica l'habitatge amb l' exterior.

11. Superfície útil d'un habitatge és la superfície dels seus espais que tenen una llum lliure superior a 1,90 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, 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? necessitats fisiològiques del cos humà.

Tipus: S'ha de poder classificar com a habitatge complet o reduït.

Accés

2. Els espais d'accés de l'edifici? han de disposar d'un sistema elèctric d'il·luminació.

Construcció

La construcció ha de:

3. Ser sòlida.
4. Impedir que traspuï humitat.
5. Ser estanca a les aigües pluvials.
6. Impedir la inundació de l'habitatge.
7. El terra, tant de l'habitatge com del seu accés han d'estar completament pavimentats, ni ser polsegós ni implicar perill a les persones.
Dimensions
8. Si un habitatge és reduït la 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 2,40 metres.
Equipament
Ha de disposar d'instal·lació d'aigua corrent que:
10. Estigui en bon estat.
11. Connecti amb l'equip que la requereixi.
12. Si el subministrament és a través de captació pròpia o aforament compendrà un dipòsit de reserva de 200 litres.
Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals que:
13. Estigui en bon estat
14. Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
15. Tots els desguassos disposin de 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 sense prèvia depuració.
Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat de connectar-sea una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions de cost similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació elèctrica interior tal que com a mínim:
17. Cada peça tingui un punt de llum amb interruptor independent .
18. Disposi d' un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
19. Disposi de dos endolls a la sala, un a cada habitació i un a la peça que contingui l'equip de cuina.
20. Ni impliqui un risc a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament de les altres instal·lacions.
Disposar d'un equip higiènic que:
21. Estigui format com a mínim per un lavabo, un wàter i una dutxa,tots ells en bon estat de funcionament.
22. El wàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica.
23. Una dutxa tingui almenys o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum continuat de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i 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 la instal·lació d'un equip de cuina que estigui format com a mínim per:
25. Una pica i un aparell de cocció elèctric o a gas emplaçats en la mateixa peça.
26. La peça no disposi de aparells higiènics diferents delsafareig, i
27. La peça disposi d'una ventilació a l'aire lliure directa? o a través d'un conducte en el qual la ventilació s'activi mecànicament. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Declaració de ruïna i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord dedemolició 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.

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 tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

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. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Lletrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al 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 municipal 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'interés 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 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, signada 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 al.legacions 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'amplïi 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.

Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicïen a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, en el cas que sigui d'aplicació.

Ruïna imminent i desperfectes reparables

1. 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 comparexença 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 acompleix 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 Régim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

Apuntalament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntalament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

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 ruinós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es colocarà 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 nombrin els veïns, i, en cas de discordia, els interessats nombraran 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.

Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinò 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.

Gestió de runes

La gestió de runes provinents d'enderrocs es tractaran de conformitat amb el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció (DOGC 1931 DE 8.8.1994), i de conformitat amb l'ordenança municipal de residus de la construcció, gestionant les runes i els residus de la construcció en instal.lacions degudament autoritzades per la Junta de Residus.

ESTUDI ECONÒMICO- FINANCER.

1.- COMPROMÍS I PARTICIPACIÓ DEL SECTOR PÚBLIC LOCAL.

En aquest apartat s'analitzen les possibilitats de la Hisenda Municipal per afrontar les obligacions que la Llei l'encomana per tal de portar a terme el Pla General d'Ordenació de Llançà.

La importància de les finances municipals en el procés d'engegament del Pla fa que calgui analitzar-les amb especial detall a fi de fomentar una adequada previsió de la capacitat econòmico-financiera de l'Ajuntament. Aquest tema tot i simplificat del seu planejament, comporta una enorme complexitat. A part de les dificultats que acompanyen a tot exercici de prospectiva, l'estimació dels recursos previsibles en l'horitzó d'actuació del Pla poden contenir fortes restriccions en relació als mètodes comunament utilitzats per estimar l'evolució del pressupost ordinari, com els següents:

a.- La manca d'un horitzó temporal suficient llarg impossibilita establir una funció lineal de creixement dels recursos pressupostaris en base al comportament de les diferents variables en el passat.

b.- Una dificultat addicional, comuna a totes les Hisendes Locals, és el marc legal en què es desenvolupa l'activitat dels ens locals. La insuficència econòmica-financiera, l'escassa flexibilitat i rigidesa dels ingressos locals i l'excessiva diversificació del quadre tributari local – per citar només alguns exemples- ha de tenir justa resposta en una futura reforma del sistema actual de finançament dels Ajuntaments.
Reforma que podria canviar l'estructura, composició i magnitud dels recursos que podria obtenir l'Ajuntament i per tant modificar les previsions estimades en aquest estudi.

Actualment s'estebleixen con a principals ingressos del municipi les taxes, les contribucions especials, els preus públics i els impostos locals. La participació en els tributs de l'Estat es la que fixa cada any la Lley de Pressupostos.
En definitiva es pot dir que l'actual situació no permet definir amb garanties suficients els criteris bàsics que permetin adecuar l'estructura financera dels ens locals a les seves necessitats i competencies de manera que els principis d'autonomia en la gestió i de suficiència financiera, reconeguts en la Constitució, no tenen una expressió pràctica en la realitat.

2.- PROJECCIÓ DELS RECURSOS MUNICIPALS DURANT ELS DOS QUATRIENNIS.

De l'anàlisi de la hisenda municipal interessa destacar les característiques essencials de l'evolució previsible dels ingressos corrents i les despeses de funcionament posant de relleu dos elements fonamentals per avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament.

a- El recurs al crèdit és a dir, la possibilitat d'obtenir recursos aliens mitjançant l'endeutament.

b- L'estalvi municipal, o sigui, la part dels ingressos corrents que resten lliures d'aplicació a despeses de funcionament i per tant, resulten disponibles per a la inversió.

La major i menor quantitat de recursos que es puguin destinar a finançament dependrà, en última instància de l'estat actual de les finances del municipi i concretament del nivell i característiques de la càrrega financiera compromesa i del comportament de les principals magnituds dels ingressos i despeses ordinàries. En quansevol cas, la base de partida és el

pressupost ordianri, del qual neix l'estalvi esmentat i sobre el qual recau la càrrega financiera de l'endeutament.

Les hipòtesis de creixement dels recursos ordinaris es desenvolupan, tal i com s'ha exposat a la introducció, a partir de dos elements principals: d'una banda, el comportament previsible de cert component pressupostari sobre el qual existeix una sòlida base per variar la seva projecció en el temps, i per l'altra el de les opcions polítiques de l'Ajuntament que, a priori, defineix qual ha de ser el comportament i la magnitud de certes variables en el període de programació del Pla General.

3.- OPCIONS BÀSIQUES DE COMPORTAMENT.

L'estimació dels recursos lliures d'aplicació durant el quatrienni 2001-2004 I 2005 al 2008 està formada en els següents criteris o conceptes:

1. Ingressos municipals

Es preveu mantenir cada any el nivell d'ingressos actuals ajustats al creixement del l'IPC.

2. Despeses municipals.

Tota la despesa s'incrementarà en el seu conjunt, en la mateixa proporció que ho faci l'IPC.

3. Endeutament municipal.

Es fixa a sostre màxim d'endeutament el 18/19% durant tots els dos quadriennis.

4. PROJECCIÓ D'INGRESSOS I DESPESES ORDINÀRIES.

Amb aquests cirteris l'estimació dels components més importants del pressupost ordinari, la projecció de recursos pel primer i segon quadrienni queda definida de la següent manera:

a.- Ingressos corrents.

1. L'evolució esperada del capítol primer es preveu que es situï un punt per sobre del creixement previsible de l'IPC.

Quant a la C.T.U. fonament de la imposició municipal, és probable que es produeixi un increment en la recaptació, ja que després de l'aprovació del Pla General l'Ajuntament té la intenció de revisar els valors cadastrals de la ponència del 1988 els quals tenen uns desajustos importants.

2. Els impostos indirectes (Cap.2) i les taxes ingressos (Cap 3) s'ha considerat que creixeran un punt per sobre de l'IPC. Aquests dos capítols són els que s'adapten més bé al procés d'inflacció pel fet d'incrementar les bases i tarifes anualment i per tant és d'esperar que no s'erosioni la seva recaptació real.
3. Les transferències de l'Estat, principal componen dintre l'estructura dels recursos que ordinaris és d'esperar que es mantinguin en la seva magnitud actual.
4. Els ingressos patrimonials (Cap5) i les subvencions (Cap4) s'estima que creixeran d'acord amb l'IPC- constant en termes reals.

c) Despeses ordinàries.

1. Les remuneracions del personal experimenten un creixement que acostuma a fixar-se un punt per sota de l'increment del nivell general de preus (segons la tendència observada en els derrers anys).
2. El capítol segon creixerà en el seu conjunt d'acord amb l'IPC, especialment pel que fa a la despesa voluntària.
3. Per a tranferències corrents, s'ha suposat un creixament en termes monetaris d'acord amb l'IPC.
4. La càrrega financiera compromesa per les operacions vigents (Cap. 3.9 excepte els prèstecs de tesoreria) es preveu que es mantinguin en les condicions pactades.

En termes globals, l'evolució estimada del pressupost ordinari implicaria un creixament anual situat pel damunt del 8 % del total d'ingressos durant el 2000 i pràcticament constant en els quatre següents anys. Pel conjunt de despeses, el creixament estimat es situaria sempre per sota del creixament real, i per tant, deixa marges per dedicar al finançament del Pla General sempre amb via accés al crèdit (increment dels capítols 3 i 9) ja que l'ordinari no pot generar cap estalvi intern ja que no existeix diferència entre ingressos i despeses.

5. ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES.

Els recursos que resten lliures d'aplicació a despeses ordinàries, es poden obtenir via endeutament o per generació d'estalvi intern. En aquest apartat s'ha estimat quina és la quantitat que es pot assolir, posant en joc aquests dos instruments, en termes que econòmicament siguin soportables pel pressupost ordinari. Això vol dir estimar els nous prèstecs que es poden obtenir i comprovar la seva repercussió sobre la resta de les despeses i l'estructura pressupostària global.

Actualment l'Ajuntament té unes obligacions financeres compromeses l'anualitat de les quals puja 505.809.- Euros per l'any 2001. Sobre el pressupost d'ingressos previst per aquest any, aquella càrrega financiera suposaria un 13%. Fins al límit legalment establert (25%) resta encara un cert marge, diferència que s'anirà ampliant durant els períodes de programació del Pla General, al disminuir la càrrega compromesa per operacions anteriors.
De totes maneres, no sembla raonable cobrir el potencial d'endeutament fins a nivells tan elevats. La hipòtesi escollida suposa incrementar la càrrega financiera durant els propers vuit anys a un màxim del 18/19% dels ingressos ordinaris als efectes de les actuacions programades en el Programa d'Actuació del Pla General.

6. APORTACIÓ MUNICIPAL I COMPONENTS.

Dels recursos globals que s'obtinguin durant els dos quatriennis programats, es destinaran 20.599.905 € i 12.938.220.-€ finançament del programa d'Actuació del Pla General , els quals procedeixen en el primer quatrienni un 0,28 % de l'estalvi pressupostari el 24,84% de endeutament , el 6,53% a contribucions especials el 68,35% per subvencions i per el que fa el segon quatrienni el 0,68% per l'estalvi pressupostari el 34,66% de endeutament, el 2,06% a contribucions especials el 62,60% i per subvencions.

7. COMPROMISOS I PARTICIPACIONS DEL SECTOR PÚBLIC.

L'activitat invesrsora del sector públic no local es canalitza en bona part a través de la Generalitat de Catalunya. Aquesta participació es materialitza, per una banda via despeses de capital en els Pressupostos de la generalitat i per una altra pel Pla d'Obres i Serveis.
Hem optat per estimar la participació pública tan via de subvenció com obres que realitzarà l'Administració Autonòmica o Central amb els seus propis recursos.

8. COMPROMISOS I PARTICIPACIONS DEL SECTOR PRIVAT.

Els mecanismes mitjançant els quals el sector privat aporta uns recursos per a l'execució del Pla General, són bàsicament: les contribucions especials, el desenvolupament de les Unitats d'Actuació en sòl urbà, el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable programat i les cessions de sòl, d'aprofitament mitjà.

Estudi pressupost primer quatrienni.

	2002	**2003**	**2004**	**2005**
Impostos directes	2.200.000	2.266.000	2.333.980	2.403.999
Impostos indirectes	200.400	206.412	212.604	218.982
Taxes i altres ingressos	1.215.000	1.251.450	1.288.993	1.327.663
Transferències corrents	850.000	875.500	901.765	928.817
Ingressos patrimonials	60.000	61.800	63.654	65.563
Altres ingresos	187.415	193.037	198.828	204.793
Transferències capital	210.000	216.300	222.789	229.472
Ingressos patrimonials	280.000	288.400	297.052	305.963
Suma	5.202.815	5.358.899	5.519.666	5.685.256.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PLA GENERAL.

1. OBJECTIUS DEL PROGRAMA.

Aquest Programa d'Actuació del Pla General té com a finalitat l'assenyalament dels objectius que es preveu d'assolir en els dos propers quatriennis.

Aquests objectius són el desenvolupament i execució d'obres, així com el desenvolupament urbanístic de determinats sectors, i asseyala les directrius de preferència o relació a aquests, sense perjudici que noves circumstàncies de tipus econòmic, polític o social aconsellin alteracions o ajustos en el seu desenvolupament.

El conjunt d'actuacions que es programen pel proper quatrienni s'entenen amb un valor de caràcter general, ja sigui per la compra de terrenys , la incorporació com a xarxa d'infraestructures bàsica o sistemes general d'equipaments o espais lliures del municipi, i quin desenvolupament s'ha de completar amb les previsions i actuacions sectorials de caràcter ordinari, fruit de les succesives programacions anyals de l'Ajuntament.

2. PREVISIONS GENERALS.

El programa contempla per una banda l'assenyalament de les obres d'infraestructura viària bàsica, de carácter general, o instal.lacions culturals, docents, o sanitàries a desenvolupar per l'Ajuntament i/o altres administracions públiques, així com la compra de terrenys per equipaments, infraestructures, i espais lliures, no s'inclou la participació de la iniciativa privada en els sectors dins d'unitats d'actuació, plans especials ni sectors de sòl urbanitzable, ja que el finançament correspon al sector privat.

Repartiment dels recursos susceptibles de inversió urbanística.

1 er. Quatrienni	Sup.	Preu.	Total	C.E.	P.O	Inversio	Subvenció
Compra terrenys Platja Grifeu	261	48	12528		12528		
Urbanització terrenys Platja Grifeu			12000		12000		
Compra terrenys Edifici Ajuntament	600	60	36000			36000	
Compra terrenys zona sanitària	.625	42	110250			55125	55125
Construcció edifici Atenció Primaria			901000				901000
Compra terrenys Aparcament R. Estela	8.013	42	336546			336546	
Urbanització Ampl.AparcamentR. Estela			300542			150271	150271
Compra terrenys i casa rotonda Av. Europa	600	150	90.000			45000	45000
Urbanització rotonda Av. Europa			300542	50.000		125271	125271

Compra terrenys Camí Ronda Gola-Farella			60108			60108	
Urbanització Camí Ronda Gola-Farella			901626				901626
Urbanització Camí Ronda Cau Llop			1268287				1268287
Urbanització Carboneres			960000	864000		96000	
Compra terrenys vorera R.Estela-gasolinera	800	42	33600		33600		
Compra terrenys Park Bombers	5.873	24	140952			140952	
Urbanització vorera R. Estela-gasolinera			90.000	25000		65000	
Construcció nou edifici Bombers			1202168				1202168
Urbanització Compte Jofre			600000	60000		270000	270000
Urbanització Janot Martorell			1200000	120000		540000	540000
Compra terreny aparcament Gardissó	3.924	60	235440			235440	
Urbanització aparcament Gardissó			300000	30000		135000	135000
Compra terrenys zona verda el Colomer	35.203	36	1267308			1267308	
Urbanització vial accés Camp de Futbol			751000			375500	375500
Construcció llar d'infants			540.900			270450	270450
Construcció sala polivalent			360000			360000	
Construcció depuradora aigües residuals			5409108				5409108
Urbanització carrers casc antic vila			780000	78000		351000	351000
Construcció nou institut d'enseyament mitjà			1200000				1200000
Urbanització Plaça del Port i Gola			1200000	120000		200000	880000
Total Euros			20599905	1347000	58128	5114971	14079806
Total pessetes en milers			3427535	224.121	9.671	851.059	2.342.682

2 er. Quatrienni	Sup.	Preu uni.	Total	C.E.	P.O	Inversió	Subvenció
Compra terrenys Aparc. S. Miquel Colera	2.445	48	117360			117360	
Urbanit . Aparc. i zona verda S. Miquel Colera			90100	9000		81100	
Expropiació terrenys depuradora		42				201516	201516

actual	9.596		403032				
Adaptació terrenys depuradora actual			120000			60000	60000
Expropiació nou vial Pau Casals	4.900	48	235200	117600		117200	
Compra terrenys zona serveis Av. Europa	12.811	48	614928			307464	307464
Compra terrenys vorera Carretera Grifeu	6.000	48	288000		88000	200000	
Urbanització vorara Carretera Grifeu			1800000				1800000
Compra terrenys i canalització Riera			4200000			2100000	2100000
Voreres carretera de Port de la Selva			900000	90000		405000	405000
Compra terreny vial Dolos Falcó C. Jofre	5.000	48	240000			240000	
Urbanització vial Dolors Falcó C. Jofre			500000	50000		225000	225000
Compra terrenys carretera circumval.lació	5.400	24	129600			129600	
Urbanització carretera circumval.lació			3.000.000				3000000
Urbanització Zona verda el Colomer			300000			300000	
Total amb Euros			12938220	266600	88000	4484640	8098980
Total en passetes en milers			2.152.751	443.574	146.416	746.163	1.377.524

Recursos susceptibles d'inversió urbanística.

	Primer quatrienni 2002- 2005		Segon quatrienni 2006-2010	
Aportació pressup. Ordinari	58.128.-	0,28	88.000.-	0,68
Contribucions especials	1.347.000.-	6,53	266.600.-	2,06
Endeutament	5.114.971.-	24,84	4.484.640.-	34,66
Subvencions	14.079.806.-	68,35	8.098.980.-	62,60
	20.599.905.-	100	12.938.220.-	100

3. VIABILITAT FINANCERA DE LES INVERSIONS PROGRAMADES.

Un cop obtinguda la distribució de les inversions que corresponen a cada agent, cal valorar fins a quin punt cadascun dels agents involucrats en la financiació del Pla poden afrontar efectivament les obligacions comptabilitzades en el Programa d'actuació. Es tracta de confirmar la viabilitat de les invesrsions programades a càrrec de l'Ajuntament, ja que no es possible realitzar el mateix exercici pel sector privat i el públic no local.

Quant al privat, cal indicar que l'impacte de les aportacions al seu càrrec és molt menor i aquestes es produeixen bàsicament en el desenvolupament de les unitats d'actuació i plans especials en el sòl urbà, que tenen la corresponent contraprestació dels beneficis resultat és mostra del tot viable.
Quant al sector públic no local, definides les principals magnituds de la inversió en base a tendències del passat i als possibles finançaments que suposa POIS i les infraestructures i serveis de competència exclusiva de l'administració no local, el resultat es mostra del tot viable.

Els recursos municipals disponibles , estimats anteriorment en l'Estudi Econòmic Financer, es confronten amb les inversions amb càrrec a l'Ajuntament. El resultat expressa la viabilitat econòmica de les inversions assignades a l'Ajuntament.

Per tant, les inversions programades amb participació municipal són plenament assumibles per l'Ajuntament i més quan l'estimació de recursos municipals s'ha realitzat considerant hipòtesis realistes que permeten, en tot cas, revisar el programa a l'alça i no a la baixa.

Llançà, abril del 2002

Autor de la Revisió

L'arquitecte: Ricard Fina i Segura