

**EDICTO**

de 17 de marzo de 2005, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona referente al municipio de L'Armentera.

Exp. 2001/000865/G

Varias modificaciones de las Normas subsidiarias en el término municipal de L'Armentera

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 26 de marzo de 2003, acordó darse por enterada del texto refundido de las Normas subsidiarias de planeamiento de L'Armentera, verificado por el Pleno del Ayuntamiento de 11 de febrero de 2003. Aquel acuerdo fue publicado en el DOGC núm. 3935, pág. 15323, de 29.7.2003.

En cumplimiento de lo que dispone la disposición transitoria cuarta de la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local, acto seguido se publican las normas urbanísticas del texto refundido de las Normas subsidiarias de planeamiento de L'Armentera.

Girona, 17 de marzo de 2005

SÒNIA BOFARULL I SERRAT  
Secretaria de la Comisión Territorial  
de Urbanismo de Girona

## ANEXO

Varias modificaciones de las Normas subsidiarias en el término municipal de L'Armentera

Anexo

Normas urbanísticas de las Normas subsidiarias de planeamiento, en el término municipal de la Armentera

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****CAP. I - DEFINICIÓN, CONTENIDO Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS****Art. 1 - Ámbito territorial y objeto de las Normas subsidiarias**

Las presentes Normas subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de la Armentera, de conformidad con aquello que dispone la actual legislación urbanística.

**Art. 2 - Marco legal**

1. Estas Normas se redactan de acuerdo con:
  - el Decreto legislativo 1/1990, por el que se aprueba la refundición de los textos legales vigentes en Catalunya, en materia urbanística.
  - los Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina urbanística aprobados, respectivamente, por los Reales decretos 2159/1978, 3288/1978 y 2187/1978.
  - el Reglamento de la Ley sobre protección de la legalidad urbanística y el de la Ley de medidas de adecuación del ordenamiento urbanístico en Catalunya, aprobados respectivamente por los Decretos 308/1982 y 146/1984.
2. Cualquier referencia, en las presentes Normas, a la legislación urbanística vigente, tiene que entenderse que se refiere a los anteriores textos.
3. El contenido de las Normas, conjuntamente con el planeamiento que despliegan, conforme con las determinaciones de la legislación urbanística vigente, es público, ejecutivo y obligatorio. Sus determinaciones tienen carácter prioritario sobre cualquier disposición municipal, con un objetivo parecido, y su interpretación no podrá contradecir, en ningún caso, las instrucciones que se deriven de la legislación urbanística vigente.

**Art. 3 - Contenido e interpretación**

1. Estas Normas constan de los siguientes documentos:
  - . Memoria y estudios complementarios
  - . Normativa
  - . Planos
    - 0 Topográfico del término municipal (1/5000)
    - 1.a....1.e Topográfico del núcleo (1/1000)
    - 2.a....2.c Régimen del suelo (1/5000)

definitiva. También lo es el plazo de 8 años, si en este tiempo las previsiones de crecimiento de las Normas se han consolidado con un índice superior al 66% o inferior al 33%. También lo son las circunstancias que lo justifiquen para afectar la estructura general y orgánica del territorio, o bien la clasificación del suelo o disposiciones urbanísticas de rango superior que así lo determinen.

#### **CAP.-II- EL DESPLIEGUE DE LAS NORMAS**

##### **Art. 6 - Iniciativa y Competencias**

1. El desarrollo de estas Normas corresponde en primer lugar al Ayuntamiento. Sin embargo, los particulares pueden proponer y realizar la redacción de planes y proyectos urbanísticos dentro de las competencias que establecen la Legislación urbanística vigente y estas Normas.

2. Corresponde a los diferentes departamentos de la Generalitat de Catalunya, órganos de la Administración del Estado, Diputación Provincial u otros órganos de administración local supramunicipal que se puedan crear, el desarrollo de las actuaciones de su competencia, para la progresiva ejecución de las determinaciones de las Normas.

##### **Art. 7 - Planeamiento derivado**

1. Con el objeto de complementar las determinaciones de las Normas subsidiarias, se elaborarán, de acuerdo con aquello que prevé la legislación urbanística vigente: planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización. Todos ellos tendrán que ajustarse al orden y los plazos previstos en el Programa de actuación de estas Normas.

2. El objeto de las determinaciones y la documentación de los planes parciales se concretan en el artículo 25 del TR y en los artículos 43-64 del RP. Su tramitación se hará de acuerdo con aquello que señalan los artículos 60-63 del TR.

3. Las diferentes finalidades de los planes especiales se detallan al artículo 29 del TR y las correspondientes determinaciones se concretan en los artículos 30-38 del TR y 76-86 del RP. Su tramitación se hará de acuerdo con aquello que señalan los artículos 60-61 del TR.

4. Los estudios de detalle se redactarán con la finalidad y contenido que se definen en los artículos 26 del TR y 65-66 del RP. Su tramitación se hará de acuerdo con el art. 66 del TR.

3

- 3 Ordenación del núcleo (1/1000)
- 4.a Infraestructuras. Saneamiento.
- 4.b Infraestructuras de alumbrado público y telefonía.

2. Las presentes normas, junto con los planos de ordenación, constituyen el cuerpo normativo específico, en materia urbanística, del municipio de la Armentera y prevalecen sobre los restantes documentos del Plan. En aquello no previsto por las Normas, se aplicará la legislación urbanística y de ordenación del territorio, aplicable en cada caso.

3. Los documentos de estas Normas subsidiarias se interpretarán siempre atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la memoria. En casos de contradicción entre documentos o de imprecisión, prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayor dotación de equipamientos comunitarios.

4. La delimitación de sectores, polígonos, unidades, zonas y sistemas señalada por las Normas subsidiarias, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzado topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los correspondientes documentos de planeamiento que se desplieguen, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Una variación máxima de la superficie de las áreas delimitadas del cinco por cien (+-5%).
- Sólo se admiten alteraciones de la forma, para ajustar los correspondientes ámbitos a alineaciones oficiales, a características naturales del terreno, a límites físicos y deslindes de propiedad y, en general, a elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.
- No podrá alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios, si eso supone la disminución de su superficie.

##### **Art. 4 - Vigencia**

Estas Normas entrarán en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva al DOGC y mantendrá su vigencia de manera indefinida mientras que no se produzca su revisión.

##### **Art. 5 - Modificación y revisión**

1. La alteración del contenido de las Normas se hará a través de su revisión o con la modificación de alguno de los elementos que lo constituyen, todo de acuerdo con los artículos de la sección 5a del Título II del TR y las del título V del RP, donde se concretan las circunstancias para cada supuesto, las correspondientes competencias y procedimientos.

2. Será circunstancia que justificará la revisión de estas Normas subsidiarias el transcurso de 12 años desde la fecha de aprobación

2

Las determinaciones que regulan el suelo no urbanizable son de aplicación directa e inmediata. Sin embargo, se podrán formular planes especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, espacios forestales y mejora del medio rural.

**Art. 11 - Despliegue de las Normas respeto a los sistemas generales**

Las previsiones respecto a los sistemas, en el suelo apto para urbanizar y no urbanizable, se desarrollarán a través de planes especiales o, dado el caso, a través de los correspondientes planes parciales afectados.

**CAP. III - GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**Art. 12 - Elección de los sistemas de actuación**

1. En el desarrollo de las Normas, es preciso que los planes que se redacten determinen, expresamente, el sistema o sistemas de actuación, para su ejecución, entre los previstos en la legislación urbanística vigente. La determinación del sistema de actuación se tendrá que justificar de acuerdo con el artículo 56 del RP.
2. El sistema escogido tendrá que garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados por el Programa de actuación, la cesión y ejecución de los suelos para dotaciones y equipamiento general y la cesión de los viales y zonas verdes de uso público.
3. Para la ejecución de estas Normas, tanto en suelo urbano, por medio de planes especiales mediante polígonos o unidades de actuación, como en suelo apto para urbanizar, a través de planes parciales, se considera preferente el sistema de compensación, sin perjuicio de lo que prevé el art. 169.2 del TR.

**Art. 13 - Polígonos y unidades de actuación**

1. La delimitación poligonal para la ejecución del planeamiento en suelo urbano se ajustará a aquello que establecen los art. 167 y 168 del TR y los art. 36 y 37 del RG. Así, independientemente de la delimitación de unidades de actuación, se podrán modificar los ámbitos establecidos por estas Normas y se podrán delimitar nuevas unidades de actuación, con el objeto de facilitar su gestión o efectuar un mejor reparto de cargas y beneficios que se derivan del planeamiento.
2. La delimitación poligonal tenderá a hacerse, de manera que coincida con cada etapa de ejecución del Plan. Conservando la coherencia del Plan, se tenderá en flexibilizar al máximo la ejecución de dicho, independizando cada operación urbanística en diferentes polígonos.

5

5. La definición y las condiciones de los proyectos de urbanización se detallan en los artículos 27 del TR y 67-70 del RP. Su tramitación se hará de acuerdo con el art. 64 del TR.

6. Todos los planes, proyectos y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de estas Normas tendrán que garantizar la accesibilidad y la utilización, a todos los efectos, de los espacios de uso público, y no serán aprobados si no observan las determinaciones y los criterios establecidos en el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de despliegue de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad.

**Art. 8 - Despliegue de las Normas en el suelo urbano**

1. El desarrollo de las determinaciones de las Normas subsidiarias en suelo urbano se realizará, de acuerdo con los artículos 36.3 y 46.2 del RG, mediante unidades de actuación (UA), la delimitación de las cuales viene fijada en los planos de ordenación. Para estos ámbitos las Normas subsidiarias determinan la situación de la red viaria básica, los espacios libres y los equipamientos.
2. Además, se pueden formular estudios de detalle para mejorar aspectos concretos, referentes a la fijación de alineaciones de las edificaciones o de la volumetría establecida en estas Normas.
3. En las unidades de actuación delimitadas, son de cesión obligatoria y gratuita los terrenos calificados como sistema viario, de equipamiento y espacios libres. Esta cesión se hará efectiva en el momento de procedimiento fijado en los art. 124 y 179 del RG. En estas áreas será preceptiva, a todos los efectos, la redacción del proyecto de urbanización y la constitución de la garantía del 12% del valor de las obras de urbanización, así como la creación de la Entidad de Conservación, de acuerdo con el art. 25.3 del RG.

**Art. 9 - Despliegue de las Normas en el suelo apto para urbanizar**

1. En suelo apto para urbanizar las Normas se despliegan, necesariamente, por medio de planes parciales. Su ámbito territorial se tendrá que corresponder necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en los planos de ordenación de estas Normas.
2. El desarrollo parcial de los sectores en subsectores se podrá llevar a cabo, si se hace de acuerdo con aquello que establece el art. 63 del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio.

**Art. 10 - Despliegue de las Normas en suelo no urbanizable**

4

3. Cuando no sea posible o aconsejable la delimitación de unidades de actuación o la ejecución de los sistemas dentro de ellas y en las actuaciones aisladas en el suelo urbano, se aplicará el sistema de expropiación para la obtención de los sistemas. Si de esta actuación se derivan beneficios especiales para los sectores confrontantes o próximos, se podrán repercutir los gastos mediante la imposición de contribuciones especiales, a los propietarios beneficiados.

#### **Art. 14 - Sistema de actuación en suelo urbano**

Para la ejecución del planeamiento en suelo urbano se delimitarán polígonos o unidades de actuación. Eso no es obstáculo porque la administración competente pueda realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitación de un polígono, cuando estas actuaciones estén previstas en estas Normas, en un plan especial o en un estudio de detalle, y cuando no se requiera la distribución de las cargas de la urbanización entre los propietarios del sector.

#### **Art. 15 - Sistema de actuación en suelo apto para urbanizar**

1. La delimitación de los polígonos para la ejecución del planeamiento en el suelo apto para urbanizar se hará en el Plan parcial y abarcará, como mínimo, una unidad de zona.

2. El ámbito territorial del Plan parcial podrá coincidir con el polígono o bien comprender dos o más polígonos.

3. Los planes parciales de iniciativa particular tienen que ser ejecutados por el Sistema de compensación, de acuerdo con el art. 169.3 del TR. Sin embargo, si transcurridos seis meses desde que la Administración actuante haya requerido a los propietarios para que constituyan la correspondiente Junta de Compensación, no se ha cumplido el mencionado requerimiento, dicha Administración podrá dejar, sin eficacia, el Plan o cambiar el sistema de ejecución.

#### **Art. 16 - Ejecución y gestión de sistemas**

1. En los terrenos calificados de sistemas sus elementos podrán ser adquiridos por la administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la legislación urbanística vigente o por expropiación forzosa.

6

2. El coste de los terrenos podrá repercutirse, según sea procedente, entre los otros propietarios, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística vigente y mediante contribuciones especiales.

#### **CAP. IV - INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

##### **Art. 17 - Actos sujetos a licencia**

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos referidos a los art. 1 del RD y 247 del TR y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. La necesidad de obtener la autorización de otras administraciones públicas no dejará sin efecto la exigencia de la licencia municipal. En caso de urgencia o de excepcional interés, se tendrá en cuenta lo que dispone el art. 250.2 TR, y los art. 8 y 9 del RD. Todas las obras que se ejecuten, como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, están exentas de la exigencia de la licencia municipal.

3. Las licencias tendrán carácter público. Las licencias no implican la autorización municipal para los actos de ocupación de vía pública o terrenos confrontantes, ni para otros usos o actividades relacionados con la obra autorizada.

##### **Art. 18 – Procedimiento**

Las solicitudes de licencias se resolverán de acuerdo con el procedimiento previsto por el art. 9 del reglamento de servicios de las corporaciones locales.

##### **Art. 19 - Contenido de las licencias**

1. El documento administrativo correspondiente a la concesión de la licencia contendrá los datos más relevantes de las obras autorizadas, acuerdo de concesión, condiciones, garantías y otros extremos identificadores. También se adjuntará un ejemplar de los planos, croquis o proyecto técnico el cual será la descripción gráfica auténtica de las obras autorizadas.

2. Todo cuanto se dispone en estas Normas, en materia de condiciones de edificabilidad y uso y, si procede, respecto a las condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias tendrán que respetar el contenido expreso de sus cláusulas; y además, el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso. No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

7

3. Todas las licencias tendrán que explicar los plazos máximos de inicio y acabamiento de las obras y advertir al titular de la caducidad de la licencia.

#### **Art. 20 - Clasificación de las obras**

1. A efectos del art. 9 del Reglamento de servicios de las corporaciones locales, se considerarán obras mayores:
- las de construcción de toda clase de edificios de nueva planta.
  - las de reforma de la estructura de un edificio, que aumenten o reduzcan su volumen.
  - las urbanizaciones y parcelaciones de terrenos.
  - las obras de movimientos de tierras.
  - las de construcción de muros de contención, pozos y obras de captación de agua.
  - las obras de derribo de edificios existentes.
  - las actuaciones de tala de árboles que formen masa arbórea de cierta importancia.
  - En general, todas aquellas que exijan la dirección de un facultativo titulado.

2. El resto de obras y actuaciones se considerarán obras menores, a efectos del mencionado artículo.

#### **Art. 21 - Documentos para la solicitud de la licencia de obras menores**

1. Las solicitudes de licencia de obras menores tendrán que aportar, en todo caso, un documento en el cual se describan las obras, de forma escrita y gráfica, con indicación de su extensión y situación.
2. Con carácter indicativo, se expresa a continuación una relación de obras menores para las cuales, además, es preciso adjuntar con la correspondiente solicitud una memoria y presupuesto detallados y la aceptación de la Dirección Técnica visada por el correspondiente colegio profesional.
  - a- Construcción de barracas y quioscos desmontables para exposición y venta (CM)
  - b- Colocación de marquesinas para comercios (C, DM)
  - c- Apuntalamiento de fachadas
  - d- Obras interiores e instalaciones en locales
  - e- Modificación de la distribución interior en viviendas
  - f- Reparación de tejados y terrazas o elementos auxiliares de instalaciones

#### **Art. 22 - Documento para la solicitud de la licencia de obras mayores**

1. Para la solicitud de licencia de obras mayores es preciso presentar, adjunto al modelo de documento previsto para este fin, el proyecto técnico (ejemplares por duplicado), suscrito por facultativo competente y por el solicitante y visado

por el correspondiente colegio profesional. Este proyecto técnico dispondrá de todos los planos de planta, alzados y secciones necesarios para su completa localización, situación y definición, con especial incidencia en los materiales, colores y textura de acabados exteriores o visibles desde los espacios públicos, como también la ficha justificativa de la adecuación de los parámetros urbanísticos resultantes de la aplicación de estas Normas. Junto con los ejemplares de los proyectos, se adjuntarán los nombramientos de los técnicos directores de la obra y el comprobante de alta de licencia fiscal del constructor. En caso de licencias en suelo no urbanizable, habrá que adjuntar un plano parcelario catastral y una certificación catastral de propiedad.

2. En el supuesto de obras de reforma, es preciso adjuntar, además, planos explicativos del estado actual de la edificación y fotografías que muestren desde diferentes perspectivas el estado actual del elemento o edificio, así como su relación con el entorno.

3. Obras de reforma que no impliquen alteración de la estructura del edificio Se podrá simplificar la documentación y se requerirá únicamente el plano de emplazamiento y situación, el croquis acotado de las obras a realizar, las fachadas, la especificación de materiales y colores de acabado exterior y presupuesto de éstas.

4. Usos u obras de carácter provisional y no previstas en las Normas Se tramitarán de acuerdo con el artículo 58 de la Ley del suelo y necesitarán el informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

5. Parcelaciones urbanísticas La solicitud irá acompañada de plano de emplazamiento, memoria justificativa y plano de parcelación a escala 1/200.

6. Extracciones de árido, tierras, minerales, y movimientos de tierras en general En esta materia es preciso diferenciar las actividades extractivas en sentido amplio de las extracciones que se realizan en zona de dominio público hidráulico y matizar la regulación, en cada caso, según las siguientes indicaciones:

- a) Actividades extractivas  
En relación con las actividades extractivas es preciso matizar que la concesión de licencia municipal, la cual tendrá que tramitarse según lo que prevé el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, estará condicionada a la obtención de la autorización, permiso o concesión minera que la actividad extractiva de que se trate requiera. En este último trámite, en aplicación de las determinaciones de la Ley 12/81, de 24 de diciembre, por la que se establecen normas adicionales de protección de los espacios naturales afectados por actividades extractivas, se tendrá que incluir el programa de restauración que tendrá que contar con el informe favorable del Departamento de Medio Ambiente.

b) Extracciones de materiales en toda la zona de dominio público hidráulico

Las extracciones de materiales, en toda la zona de dominio público hidráulico, quedan sometidas a la obtención de la oportuna concesión por parte del Servicio de las Conques del Norte de la Junta de Aguas, trámite que tendrá que incluir el informe preceptivo y vinculante del Departamento de Medio Ambiente, de acuerdo con el artículo 2.1 letra e) del Decreto 677/1991, de 8 de abril por el que se asignan competencias y funciones al Departamento de Medio Ambiente. La solicitud de licencia acompañará un plano de situación a escala mínima 1/5000 y los datos de los volúmenes de árido, minerales y tierras. Las extracciones se concederán con el establecimiento previo de las garantías que el ayuntamiento ame necesarias, en orden a resituir la morfología inicial, evitar la erosión del suelo y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el paisaje de la zona.

Las extracciones de áridos dentro de los cauces o de su zona de policía (100 metros a contar de los márgenes) necesitarán, además de la licencia municipal, autorización de la Junta.

Las extracciones de tierras y minerales necesitarán además el permiso previo de la delegación del Ministerio de Industria.

#### 7. Apertura de caminos y cortafuegos

La solicitud irá acompañada de un plano de situación a escala mínima 1/5000, plano de detalle a escala mínima 1/200 y de los perfiles y secciones necesarios.

#### 8. Granizas

La solicitud se tramitará al igual que la de obras de nueva planta, y requerirá autorización previa favorable de la Comisión de Actividades Clasificadas.

#### 9. Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable.

La Comisión Provincial de Urbanismo es el organismo facultado para otorgar la autorización para la construcción de estas obras, con el informe previo del Ayuntamiento.

#### 10. Viviendas de nueva planta, reforma, reconstrucción y ampliación en suelo no urbanizable.

Es la Comisión Provincial de Urbanismo, el organismo facultado para otorgar la autorización de estas obras, previo informe del Ayuntamiento.

#### 11. Derribo de construcciones

La solicitud de licencia se acompañará del proyecto redactado por un técnico competente y del nombramiento de los técnicos directores de la obra. Queda expresamente prohibido efectuar vertidos incontrolados de residuos de la construcción y, en particular, su utilización en el relleno de campos y terrenos en suelo no urbanizable. La gestión de los residuos generados se tendrá que llevar a cabo de acuerdo con las determinaciones del Decreto 201/1994, de 26 de julio.

#### 12. Tales de árboles

La solicitud de licencia se acompañará de un plano de situación de la zona a escala mínima 1/5000, que indicará los accesos a la zona de explotación y

10

pendiente del terreno, la especificación de las especies a cortar, número de árboles, diámetro mínimo por especie de extracción y transporte de troncos.

Las talas de árboles necesitarán, además, de la autorización del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca, la autorización preceptiva del Servicio de las Conques del Nord de la Junta de Aguas. Si se tratase de aprovechar árboles crecidos dentro del cauce, también necesitarán permiso de la Junta de Aguas.

#### 13. Captaciones de Aguas superficiales y subterráneas

Dada la importancia creciente de fomentar un consumo racional del agua como recurso natural y al efecto de disponer de un mecanismo de control a nivel municipal, se incluyen, entre los actos sometidos a licencia municipal, las captaciones de aguas superficiales además de las captaciones de aguas subterráneas que ya se contemplan.

Asimismo, los aprovechamientos de aguas superficiales y subterráneas tendrán que contar con la oportuna concesión por parte del Servicio de las Conques del Nord de la Junta de Aguas y el informe preceptivo del Departamento de Medio Ambiente, de acuerdo con lo establecido por la disposición adicional segunda, de la Ley 19/1991, de reforma de la Junta de Saneamiento.

#### 14. Licencias municipales para el ejercicio de actividades

La documentación necesaria para la solicitud de obtención de licencia municipal para el ejercicio de actividades, con independencia de la documentación que el Ayuntamiento considere necesaria, será la que se especifica en el Decreto 257/1995, de 14 de septiembre, sobre la documentación que se tiene que adjuntar a la solicitud de licencia de determinadas actividades clasificadas.

Este Decreto, según se desprende de su propio texto, regula, para las actividades de producción ganadera, de industrias extractivas, industrias manufactureras y de producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua, la documentación a presentar ante las administraciones destinatarias, en el momento de solicitar la licencia preceptiva para instalar y ejercer las actividades, adecuando las exigencias actuales a las determinaciones contenidas al artículo 29 del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre. El mencionado Decreto afecta a las actividades incluidas en el grupo 01.2 de la sección A, sin excepciones, y en las secciones C, D y E de la CCAE (Clasificación Catalana de Actividades Económicas, aprobada por el Decreto 97/1995, de 21 de febrero)

#### **Art. 23 - Condiciones de otorgamiento de licencias**

1. Las licencias se otorgarán con la sujeción de lo dispuesto en estas Normas, respecto a la clase de suelo y su destino y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso.

2. Cuando la obra o edificación requieran la previa urbanización y no hayan entregado a la Administración los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no se podrá otorgar la licencia de edificación hasta que no se hayan cumplido los

11

déberes de cesión de terrenos y coste de la urbanización legalmente procedentes, sin perjuicio de lo que prevé el art. 120 del TR.

3. Para autorizar la facultad de edificar en terrenos que no tengan la condición de solar, es preciso ajustarse a aquello que disponen los art. 40-44 del RG.

#### **Art. 24 - Caducidad, plazo y prórroga de las licencias**

1. De acuerdo con el art. 249.7 del TR, el plazo que tienen que prever las licencias para comenzar y acabar las obras son, respectivamente, uno y tres años a contar desde la fecha de notificación al promotor.

2. Las licencias se tramitarán según aquello que dispone el art. 9, del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las normas específicas que disponga el Ayuntamiento.

3. Las condiciones de caducidad y prórroga de las licencias se concreta en el art. 249 del TR.

#### **Art. 25 – Seguimiento**

1. Antes de iniciar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento tendrá que señalar la alineación, señalamiento del que se extenderá el acta correspondiente, la cual eximirá el promotor de esta obra de toda la responsabilidad en la alineación del edificio, si para su realización se ha ajustado a la señalada en la mencionada acta. Este señalamiento se efectuará previa solicitud del interesado.

2. Asimismo, el interesado comunicará al Ayuntamiento los momentos en que la obra sobrepase la rasante de la calle y en que alcance la altura autorizada, con el objeto de que los servicios técnicos municipales efectúen las oportunas comprobaciones, de las cuales se extenderá la correspondiente acta para que conste el resultado de aquella comprobación.

3. Acabadas las obras, el interesado lo comunicará al Ayuntamiento, con certificación visada del facultativo director de las obras y otra documentación complementaria, con objeto de realizar la inspección final. Se comprobará si el interesado se ha ajustado, en su realización, a la licencia otorgada y también si se han reparado todos los males, daños y perjuicios causados a la vía pública, desagües, subsuelo, alcantarillado, aguas potables, cables eléctricos y cualquier otro servicio análogo, así como también de carácter privado o a terceros.

#### **Art. 26 - Establecimiento de plazos para edificar por parte del Ayuntamiento**

1. El Ayuntamiento podrá aplicar aquello previsto en los art. 223 al 233

12

del TR, con el objetivo de incentivar el sector de la construcción y de evitar la retención especulativa de los solares.

2. A tal fin, el Ayuntamiento podrá constituir el Registro Municipal de Solares, previo informe favorable del Consejo Ejecutivo de la Generalitat.

#### **Art. 27 - Infracciones urbanísticas**

En cuanto a los actos sin licencia o sin ajuste a sus condiciones, se regirán por aquello que disponen el RD y el Reglamento de la Ley 9/1981.

### **TÍTULO II. PARÁMETROS COMUNES DE ORDENACIÓN Y DE USO**

#### **CAP. I - DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS QUE REGULAN LA PARCELACIÓN**

##### **Art. 28 - Parcela**

Es la porción de suelo, edificable, que constituye una unidad constructiva.

##### **Art. 29 - Parcela mínima**

Es la unidad de suelo mínima para ser construida. Las parcelas mínimas, definidas a cada zona, serán indivisibles, calidad que deberá hacerse constar, en el Registro de la Propiedad, en el momento de inscripción de la finca. (art. 140.2 TR)

##### **Art. 30 - Frente de parcela**

Linde o límite de la parcela con la calle.

##### **Art. 31 - Solar**

Parcela que, puesto que reúne las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.

#### **CAP. II - DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS QUE REGULAN LA EDIFICACIÓN**

##### **SEC. 1. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS REFERIDOS AL SECTOR**

##### **Art. 32 - Coeficiente de edificabilidad bruta**

13

Si a consecuencia de la pendiente hay más de una planta dentro de los límites anteriores, se entiende por planta baja, por cada tramo frontal de parcela, la de posición inferior.

**Art. 39 - Altura reguladora máxima de un edificio referida a la calle, y altura máxima de la edificación**

- Altura reguladora máxima de un edificio referida a la calle:  
Medida vertical en el plano exterior de la fachada, que fija la altura límite del plano horizontal de donde arranca el tejado o el plano superior del último elemento resistente, en el caso de cubierta plana.

- Altura máxima de la edificación  
Es la altura máxima del último elemento exterior de cubierta, como por ejemplo la cumbre (no se incluyen las chimeneas ni las antenas).

La cota 0 de partida es la calle.

**Art. 40 - Reglas sobre determinación de alturas**

1. Edificios con fachada a una sola vía con rasante no horizontal:

a) Si la rasante de la calle, tomada a la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de cota más alta y su centro, menor de 0,6 m, la altura reguladora se medirá al centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si la diferencia anterior de niveles es más de 0,6 m, la altura máxima del edificio se medirá a partir de un nivel situado a 0,6 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de cota más alta.

c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar al hecho de que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,5 m por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que hagan falta para que eso no pase. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se tendrá que medir de acuerdo con las reglas anteriores.

2- Edificios con fachada a dos o más vías que hagan esquina o chafalán

a) Si la altura fuese la misma a cada cara de vial, se aplicarán las condiciones del punto 1 operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas, como si fuesen una de sola.

b) Si las alturas reguladoras fuesen diferentes, las más altas se podrán llevar hacia las calles adyacentes más estrechas, hasta una longitud máxima, contada a partir de la alineación del vial más ancho, igual a la profundidad edificable, correspondiente a la calle de más altura sin sobrepasar la mitad del tramo de la calle. De esta regla sólo podrá beneficiarse la primera parcela que hace esquina.

15

1. Factor que fija la superficie máxima de techo edificable de un sector en relación con toda su superficie. Este concepto corresponde con el de intensidad zonal que establece el TR. SE expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo ( $m^2/m^2$ ).

**Art. 33 - Coeficiente de volumen edificable bruto**

Factor que relaciona el volumen edificable de un sector con su superficie total. Se da en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de suelo ( $m^3/m^2$ ).

**Art. 34 - Coeficiente de edificabilidad complementario bruto**

Es el coeficiente de edificabilidad bruta que determina el techo máximo edificable destinado, exclusivamente, a unos usos concretos que se señalan para cada zona. Este coeficiente nunca podrá aumentar el número de viviendas que resulten por aplicación de los coeficientes de densidad de vivienda por zona.

**Art. 35 - Densidad máxima de viviendas bruta**

Coficiente que fija el número máximo de viviendas de un sector en relación con toda su superficie. Las unidades vienen dadas en número de viviendas por hectárea de suelo (hab./ha).

**SEC.2. PARÁMETROS REFERIDOS A LA CALLE**

**Art. 36 - Alineaciones de la calle o vial**

Es la línea de planta que establece, a lo largo de las calles, los límites entre el sistema de comunicaciones y las parcelas urbanas.

**Art.37 - Rasante de la calle o vial**

Línea que fija la altimetría del eje de la calle, en todo su recorrido.

**Art. 38 - Planta baja de un edificio referida a la calle**

Es aquella, el pavimento de la cual está situado entre 0,6 metros por encima y 0,6 metros por debajo de la rasante de la calle, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente.

14



SEC. 4. PARÀMETRES REFERIDOS A LA PARCELA**Art. 44 - Coeficiente de edificabilidad neta o de parcela**

Factor que fija la superficie máxima de techo edificable en relación con la superficie de suelo de una parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable dividido por metros cuadrados de suelo ( $m^2/m^2$ ).

**Art. 45 - Coeficiente de volumen edificable neto o de parcela**

Factor que relaciona el volumen edificable de una parcela con su superficie. Se da en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de suelo. ( $m^3/m^2$ )

**Art. 46 - Coeficiente de edificabilidad complementario neto o de parcela de parcela**

Es el coeficiente de edificabilidad neto que determina el techo edificable destinado, exclusivamente, a unos usos concretos señalados a cada parcela. Este coeficiente nunca podrá aumentar el número de viviendas que resulten por aplicación de los coeficientes de densidad de vivienda neta.

**Art. 47 - Densidad máxima neta de viviendas**

Coefficiente que fija el número máximo de viviendas de una parcela en relación con toda su superficie.

**Art. 48 - Ocupación máxima de parcela**

Porcentaje máximo de suelo ocupado por el conjunto de la edificación en relación con la superficie de parcela. Para las parcelas con pendiente superior al 30% con ordenación en edificación aislada, la ocupación permitida se disminuirá según lo que se indica a continuación:  
- del 30% al 50% se disminuye en 1/3  
- del 50 al 100% se disminuye en 1/2  
- si es más del 100% se prohíbe la edificación.

**Art. 49 - Suelo libre de edificación**

Son los terrenos libres de edificación que, por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación levantada a la parcela.

17

3- Los edificios con fachada a dos o más vías que no hagan esquina o chafalán regularán su altura como si se tratase de edificios independientes. El cambio de altura máxima se hará en el punto medio de la parcela.

**Art. 41- Reglas sobre medianeras**

Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos o de otras causas, puedan salir medianeras al descubierto, se tendrán que acabar con material de fachada o, optativamente, habrá que retranquearlas lo necesario para permitir la aparición de oberturas, como si se tratase de una fachada.

SEC. 3. PARÀMETRES REFERIDOS A LA MANZANA**Art. 42- Profundidad edificable, alineación interior de manzana y fondos de parcela**

1. Profundidad edificable es la distancia normal a la línea de fachada, que limita la edificación por la parte posterior y que define la alineación interior del patio de manzana. La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes, cuando la separación entre alineaciones interiores sea, como mínimo, de 8 metros.

2. Para aquellas parcelas con fachada a dos calles opuestas, el fondo de parcela lo define la bisectriz del ángulo entre ambas calles; en parcelas con esquina a dos calles, será fondo de parcela el linde de parcela opuesta a la fachada de calle más estrecha, y para aquéllas con fachada a tres calles, el linde de parcelas que no es fachada.

**Art. 43- Patio de manzana**

1. Es el espacio libre de edificación o sólo edificable en planta baja y subterránea, cuando sea el caso, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

2. La rasante de la edificación a patio de manzana sólo se podrá entender referida a la rasante de una calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre las dos alineaciones interiores de manzana opuestas.

En casos de desnivel entre fachadas opuestas de manzana, esta profundidad límite se tendrá que reducir, de manera que la edificación al espacio interior no sobrepase un plano ideal trazado a cuarenta y cinco grados, medidos desde la altura máxima, correspondientes a planta baja en el límite edificable de la parcela opuesta.

16

**Art. 50 - Planta sótano de un edificio referida a la cota del terreno**

Tendrá la consideración de planta subterránea referida a la parcela, la que tenga el techo a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, el techo de la cual sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

**Art. 51.- Planta baja de un edificio referida a la cota de terreno**

Tendrá la consideración de planta baja, referida a la parcela, la primera planta por encima de la planta subterránea, real o posible.

**Art. 52 - Altura reguladora máxima y altura máxima de la edificación referida a la parcela**

-Altura reguladora máxima de un edificio referida a la parcela  
Medida vertical, que fija la altura límite del plano horizontal de donde arranca el tejado o el plano superior del último elemento resistente en el caso de cubierta plana, tomada desde la cota del piso de la planta baja, que será, como máximo, 50 cm por encima del nivel natural original del terreno.

-Altura máxima de la edificación  
Es la altura máxima del último elemento exterior de cubierta, como por ejemplo la cumbre (no se incluyen las chimeneas ni las antenas).

La cota 0 de partida es la calle.

**Art. 53 Separaciones mínimas y vallas**

Las separaciones mínimas de la edificación a la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, a sus deslindes laterales y entre edificaciones de una parcela, son distancias que tendrán que respetar tanto las edificaciones como sus cuerpos salientes, los sótanos y también las piscinas.

Las vallas de la calle o entre vecinos tendrán una altura máxima de 2,20 metros, que se podrán hacer con material macizo hasta una cota máxima de 1 metro por encima de la acera o del terreno y se acabará con rejas, tela metálica o vegetación de arbusto, si no se expresa lo contrario en la normativa específica de cada zona.

No se admitirán, en ningún caso, las vallas con acabados de elementos punzantes o que puedan provocar heridas a las personas o a los animales.

**SEC. 5. PARÁMETROS REFERIDOS A LA EDIFICACIÓN****Art. 54 Edificación principal y edificación auxiliar**

1. La edificación principal es el edificio que contiene las viviendas o usos principales. La edificación auxiliar es el edificio de menor volumen que contiene usos complementarios y auxiliares. Si no se indica lo contrario, los únicos usos permitidos del edificio auxiliar son el aparcamiento y el almacén.

2. Los aprovechamientos urbanísticos de una parcela serán el resultado de sumar todas las edificaciones, tanto las principales como las auxiliares.

**Art. 55 Planta baja**

Piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que señalan estas Normas. Si no dicesse lo contrario, no se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según las modalidades de semisótano y entresuelo.

Cuando la regulación de la zona no lo especifique, las alturas útiles mínimas permitidas de la planta baja serán las siguientes: 3,00 m en el caso de usos comerciales, almacenes, etc. y 2,50 m en el caso de viviendas y comercios menores de 80 m<sup>2</sup>.

**Art. 56 Plantas subterráneas**

Son las situadas debajo de la planta baja. No se permiten los usos residencial y sanitario. Los sótanos por debajo del primero sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares.

Sólo se permitirá la construcción de plantas subterráneas, cuando éstas puedan desaguar a la cloaca pública, aunque sea por medios mecánicos.

La altura libre mínima de las plantas subterráneas es de 2,20 metros y la máxima es 3 metros.

**Art. 57 Planta piso**

Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja, con una altura libre interior mínima de 2,50 metros.

**Art. 58 Planta desván**

Es aquella situada entre el último forjado teóricamente posible del edificio y la cubierta inclinada. No están permitidos los desvanes habitables por encima de la altura máxima. Sólo se permitirá la ubicación de los elementos necesarios

para el acceso a cubierta (escaleras y cajas de ascensor), y siempre y cuando queden dentro de la cubierta y a la parte opuesta a las fachadas.

**Art. 59 Planta cubierta**

1. Planta terminal del edificio que protege la construcción de la lluvia, ya sea con un tejado o con un tejado, y que se sitúa inmediatamente por encima del plano horizontal de los elementos resistentes del último forjado.
2. Para aquellos edificios acabados con tejado, la planta cubierta comienza a contar desde el plano inferior del alero. Como máximo, la cubierta arrancará desde la altura reguladora y, también como máximo, 40 cm por encima del último forjado. La pendiente del tejado no podrá ser superior del 30%.
3. Por encima de los planos definidos para el tejado, podrán sobresalir elementos de ventilación y chimeneas, antenas y claraboyas de los patios de luces; estas últimas tendrán que ser paralelas a los planos de tejado y no se separarán más de 50 cm de ésta, en ningún punto.
4. Para edificios acabados en terraza, se considerará el plano de arranque de la planta cubierta el plano superior de los elementos resistentes de la última planta piso. Por encima de este plano se podrá situar la cámara de aire, con una altura máxima de 60 cm. Las barandillas tendrán una altura máxima de un metro por encima de la cámara de aire.

Además, dentro del galibo que dibuja unos planos inclinados 30°, aplicados desde las aristas de intersección de los planos de fachada con la altura reguladora máxima, se podrán instalar cuerpos edificados que contengan los elementos técnicos del ascensor, la climatización del edificio, las claraboyas de los patios de luces, la caja de escaleras, las antenas y los depósitos de agua.

**Art. 60 Cuerpos salientes**

Son los que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del patio de manzana y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los que tengan los lados con cierres rígidos, no desmontables y anclados. Los que tienen cerrado alguno de sus contornos laterales con cierres rígidos, no desmontables o anclados son cuerpos salientes semicerrados, y los carentes de ninguno de los lados volados cerrados son cuerpos salientes abiertos.

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados contará como superficie de techo edificable.

Los cuerpos salientes están prohibidos en la planta baja y su vuelo se regula en la zona correspondiente. El límite lateral del vuelo de los cuerpos salientes

20

viene definido por un plano normal en la fachada a 0,60 metros de la pared medianera.

**Art. 61 Elementos salientes**

Son parte integrante del edificio o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen del plano de fachada, del espacio libre de interior de manzana o del espacio libre de la parcela.

El vuelo de los elementos salientes, como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, sombrillas y de otros similares, se regula en cada zona. Cuando no se indique nada, los elementos salientes no podrán volar más de 15 cm, excepto en la planta baja donde, además, no podrán sobresalir más del 5% de la anchura de la acera, y en la planta cubierta, donde el alero podrá volar 60 cm.

Los elementos no permanentes como por ejemplo los anuncios, rótulos y elementos de señalización irán aplacados en las fachadas no sobresaldrán más de 15 cm.

**Art. 62 Techo y volumen total de un edificio**

El techo total de un edificio es el resultado de sumar la superficie construida de todas las plantas, excluidas las subterráneas y la cubierta, más la superficie de los cuerpos salientes cerrados y semicerrados.

El volumen total de un edificio es el que resultaría de definir un envolvente que dejase dentro del mismo toda la edificación, incluidos los patios de ventilación, patios de luces y similares.

**Art. 63 Línea de fachada**

Es la línea que determina donde se debe situar la fachada o fachadas de un edificio.

**Art. 64. Carteles y anuncios publicitarios**

Son aquellos visibles desde los espacios públicos. Se diferencia entre aquéllos de promoción y beneficio público y aquéllos de promoción y beneficio privado.

En líneas generales, su colocación no provocará el incumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Respecto de los de promoción y beneficio privados, se colocarán al límite del espacio público y se necesitará la autorización de la propiedad que confronte.

21

**Cap. III - PARÁMETROS REGULADORES DE USOS Y ACTIVIDAD.****SEC. 1. CLASES DE USOS Y ACTIVIDAD****Art. 65 - Criterios de clasificación**

A efectos de este Planeamiento y de lo que lo despliegue, se establecen los siguientes criterios de clasificación de usos. 19

- a. Según la permisividad.
- b. Según el dominio.
- c. Según la actividad.
- d. Según los efectos que se deriven

**Art. 66 - Clasificación de usos según la permisividad**

1. De acuerdo con este criterio se diferencian los usos permitidos de los usos prohibidos.

2. Son usos permitidos los expresamente admitidos a la correspondiente regulación de zona. A los usos permitidos se les puede requerir limitaciones, de donde resulta la siguiente clasificación:

- a. Usos compatibles: los que pueden ser simultáneos y coexistir.
  - b. Usos condicionantes: los que requieren regulaciones específicas del entorno.
  - c. Usos condicionados: los que necesitan de ciertas limitaciones para ser admitidos.
  - d. Usos provisionales: los que, porque no necesitan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución de los Planes, pueden ser autorizados con carácter provisional en los términos dispuestos por el artículo 91.2 del TR.
3. Los usos prohibidos son los que no se indican explícitamente a cada categoría y tipos de suelo.

**Art. 67 - Clasificación de usos según el dominio**

1. De acuerdo con este criterio se diferencian usos públicos, privados y colectivos.
2. Son usos públicos los referidos a los servicios prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre los bienes de dominio público. También incluyen los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular, mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
3. Usos privados son aquellos que se realizan por particulares en propiedad privada y que no están comprendidos al apartado que sigue.

22

4. Usos colectivos son los privados destinados al público. Se caracterizan por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, por el abono de una cuota o de un precio o alguna otra contraprestación.

**Art. 68 - Clasificación de usos según la actividad**

1. De acuerdo con este criterio se diferencian los usos públicos, de vivienda, hotelero, comercial, de oficinas, almacén, industrial, sanitario, sociocultural, docente, restauración y espectáculos, recreativo, deportivo, agrícola, pecuario, forestal, actividades extractivas, camping y caravanning, garaje y aparcamiento.

2. El uso de vivienda es destinado al alojamiento o residencia familiar.

3. Uso hotelero: el que corresponde a aquellos edificios que se destinen a alojamientos comunitarios y por temporada, incluidos en el D 176/1987, de 9 de abril, sobre clasificación de establecimientos de alojamiento turístico sometidos al régimen de hotelería, que pueden ser: hoteles, hoteles apartamentos, moteles, pensiones e instalaciones de turismo rural.

4. Uso comercial: el que se refiere a la venta de productos manufacturados al por mayor o al detalle. De acuerdo con la clasificación nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas a las Agrupaciones 61 (excluido el subgrupo 615), 63, 64 y 97, que agrupan el comercio y los servicios personales.

Se Establecen las siguientes categorías de uso comercial:

- I. comercio a la menuda. Local comercial hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
- II. comercio con superficie de venta mayor de 250 m<sup>2</sup> y menor de 1.500 m<sup>2</sup> y una superficie edificada inferior a 2.000 m<sup>2</sup>. Tendrán que prever un espacio de aparcamiento con capacidad equivalente a una plaza de coche por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta. A partir de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, el aparcamiento y acceso para los clientes será separado del espacio correspondiente para el suministro.
- III. Grandes superficies comerciales. Mayores de 1.500 m<sup>2</sup> de venta o de una superficie edificada total superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Estos centros tienen que prever un espacio de aparcamiento, con capacidad mínima equivalente a una plaza de aparcamiento para cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

5. Uso de oficinas y servicios privados: comprende las actividades administrativas de carácter público o privado que, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas del INE, corresponden a las incluidas a la División 8, las Agrupaciones 95 y los grupos 943, 944, 945 y 946 que incorporan las instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas, alquileres y otros servicios. Tienen que prever una plaza de aparcamiento para cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

6. Uso de almacén: de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas del INE, corresponde a las incluidas a la Agrupación 61 y al grupo 754 que componen el comercio al por mayor, a depósitos y almacenes de mercancías.

23

Los almacenes situados en el núcleo tendrán que prever el espacio necesario para permitir la correcta accesibilidad de los vehículos de transporte y para posibilitar las maniobras de carga y descarga, sin interferir el tránsito. El uso de almacén tiene la misma regulación por categorías que los del uso industrial.

7. Uso de industria: comprende las actividades manufacturadas y de transformación que por su condición necesitan instalaciones adecuadas.

El uso industrial viene regulado a través de unas categorías que lo clasifican teniendo en cuenta las incomodidades, los efectos nocivos, daños y alteraciones sobre el medio ambiente y por el entorno donde están situadas.

8. Uso sanitario: es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultas y similares. El uso sanitario también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares. De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE corresponde a las incluidas dentro de la Agrupación 94.

9. Uso sociocultural: comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y la artística y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, casas de cultura, centros sociales, bibliotecas, casinos, salas de arte y de exposición, etc., así como también las iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares. Dentro de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas dentro de la Agrupación 95 y el grupo 967.

10. Uso docente: comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, educación general básica, bachillerato y formación profesional, así como sus instalaciones complementarias. Dentro de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas dentro de la Agrupación 93 sobre educación e investigación.

11. Uso de restauración y espectáculos: es el referente a restaurantes, bares y establecimientos de bebida y cafés, con espectáculo o sin, salas de fiesta y, en general, todas aquellas actividades que tienen que cumplir la Ley 10/1990, sobre policía del espectáculo, las actividades recreativas y los establecimientos públicos. Dentro de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a la incluida a los grupos 651, 652, 653, 963 y 965.

12. Uso recreativo: es el referente a las actividades del tiempo libre y del esparcimiento, no comprendidas en ninguna otra clasificación. Dentro de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas a la Agrupación 96, excluidos los Grupos 965 y 963.

13. Uso deportivo: incluye los locales y edificios condicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

14. Uso agrícola: en general, comprende las actividades relacionadas con las labores del campo, las que tienen lugar en torno a las masías, instalaciones,

pajares, establos, silos y otras dependencias afines. De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas en la agrupación 01.

15. Uso pecuario: incluye las actividades relacionadas con la cría y explotación de animales, ya sean granjas, viveros... No se permite su ubicación en áreas umbrías o protegidas de ventilaciones, o que estén situadas a menos de 200 metros de las carreteras principales y a menos de 1 km de cualquier suelo clasificado como urbano. De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas a la agrupación 02.

16. Uso forestal: comprende las actividades relacionadas con la conservación, plantación y explotación de bosques en los términos que regulan la Ley forestal de Cataluña y disposiciones que la desarrollan. De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas en el grupo 05.

17. Uso de actividades extractivas: hace referencia a la extracción de tierras y áridos, minerales y a la explotación de canteras. Este uso será siempre provisional y necesitará una licencia municipal previa, además de las autorizaciones correspondientes y, en especial, las establecidas en la Ley 12/81. De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas del INE, corresponde a las incluidas a la agrupación 21 y 23.

18. Uso de camping y caravanning: es el relacionado con la acampada temporal de conjuntos de tiendas desmontables de materiales textiles o de vehículos rodados. Este uso requiere la tramitación de un plan especial que, además de ordenar el ámbito, determinará éste como finca indivisible, a los efectos del artículo 140 del Decreto legislativo 1/90.

La regulación del camping y caravanning se regirá, además, por lo que dispone el Decreto 55/1982, del 4 de febrero, sobre ordenación de la práctica del camping y de los establecimientos dedicados a este fin, y el Decreto 167/1985, de 23 de mayo, por el que se determina el procedimiento para la autorización de los establecimientos dedicados a la práctica del camping y las disposiciones que lo desarrollen.

Las edificaciones serán exclusivamente de planta baja y recibirán un tratamiento formal, de acuerdo con el carácter de la zona y nunca podrán ser utilizadas para dar alojamiento. Se prohíben los alojamientos móviles tipos "Móvil Home". Queda prohibida la libre acampada.

19. Uso de garaje y aparcamiento: comprende los aparcamientos privados, colectivos y públicos. En todos los edificios nuevos es obligatorio dotar a cada vivienda con una plaza de aparcamiento privado. Estas pueden estar en el mismo edificio o estar al aire libre, dentro de la propia parcela o situadas a otro edificio próximo. En este último caso, la solicitud de licencia de obra tendrá que ir acompañada de la escritura de compra de las plazas de aparcamiento que se precisen.

Los garajes que tengan más de 15 plazas de aparcamiento estarán obligados a prever un espacio de espera para la entrada y salida de coches que no estorbe la circulación de la calle.  
Los edificios destinados exclusivamente a uso de aparcamiento, en el supuesto de tener una luz libre máxima de 2,2 m, podrán agotar la altura máxima permitida en la zona, aumentando el número de plantas.

**Art. 69 - Clasificación de actividades según los efectos que se derivan**

1. A efectos de la admisión de una actividad en una situación determinada, éstas se clasifican en tres grupos y cinco categorías, de acuerdo con las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, los daños y las alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente. A tales efectos, se las considera (según el nomenclátor ampliado y tipificado del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña):

a. Molestias:

- ruido (al exterior del local propio y vecino más afectado)
- humos, gases, vahos y olores.

- polvo
- aguas residuales
- residuos industriales
- transportes, carga y descarga
- instalaciones visibles
- aglomeraciones del personal
- calor
- vibraciones

b. Nocividad e insalubridad:

- gases y elementos contaminantes
- aguas residuales
- materias y manipulación
- radiaciones
- vertidos y desechos

c. Peligrosidad:

- manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables
- procesos de producción y recipientes a presión peligrosa
- Materiales explosivos
- Derramamiento y vertido de sustancias químicas agresivas
- Condicionamientos y aptitud del local.
- Condicionamientos y aptitud de los accesos.

2. La primera categoría comprende aquellas actividades de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motor de baja potencia, compatibles con la vivienda, porque por sus características no puedan ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario.

3. Las actividades de segunda incluyen las industrias o talleres con menos de ocho puestos de trabajo, compatibles con la vivienda, porque por sus

26

características no pueden ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario.

4. Las actividades de tercera categoría son aquellas que por sus características pueden tener emisiones atmosféricas o accidentales, si bien con riesgo bajo de incidencia medioambiental. Incluye las actividades del grupo C del Decreto 322/1987.

5. La categoría cuarta comprende aquellas actividades de carácter peligroso. Son aquellas que por sus características pueden tener emisiones atmosféricas y accidentales, si bien con riesgo medio de incidencia medioambiental. Incluye las actividades del grupo B del Decreto 322/1987 y los del artículo 4 del Orden de 13 de abril de 1989.

6. La categoría quinta comprende aquellas actividades que pueden tener emisiones atmosféricas y accidentales con riesgo alto de incidencia medioambiental. Incluye las del grupo A, del Decreto 322/1987 y los del artículo 6 del Orden de 13 de abril de 1989 y anexo Decreto 114/1988.

7. En general, las actividades de categoría superior a segunda no serán toleradas a menos de 14 m de edificios de usos religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario; y viceversa.

SEC.2. REGULACIÓN DE LA SITUACIÓN RELATIVA DE LAS ACTIVIDADES

**Art. 70 - Edificios aislados y edificios independizados**

1. Se entiende por edificio independizado, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, aquél con paredes de separación con los predios confrontantes a partir de los fundamentos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, sin que en ningún punto no pueda ser inferior a 5 cm, excepto en las fachadas donde se dispondrá de aislamiento por juntas de dilatación, y a la parte superior, donde se dispondrá una cerca o protección con material elástico, para evitar la introducción de desechos o agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior corren a cargo del propietario del edificio industrial.

2. Se entiende por edificio aislado el que deja una franja libre de edificación, tanto con los edificios contiguos como con la calle.

3. Los edificios independizados y edificios aislados con actividades de segunda categoría o superior tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- a. El acceso tendrá que ser independiente del correspondiente al de las viviendas.
- b. El acceso de mercancías será independiente del del personal hasta la línea de fachada.
- c. El edificio tendrá que disponer de una zona de carga y descarga de mercancías

27

	no	no	40	50	375	lim.	lim.	lim.	Potencia máxima	total
<b>Tercera</b>	no	no	no	no	lim.	lim.	lim.	lim.		
<b>Cuarta</b>	no	no	no	no	no	no	no	lim.		
<b>Quinta</b>	no	no	no	no	no	no	no	lim.		

**SEC. 3. REGULACIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES**

**Art. 73 - Ámbito de aplicación**

Quedan sometidos al cumplimiento y observación de este artículo todos los establecimientos y las actividades industriales, comerciales y administrativas, tanto públicas como privadas, situados en el término municipal. Se aplicará "la ordenanza municipal tipo, reguladora de los ruidos y las vibraciones", aprobada por la resolución del consejero de Medio Ambiente, de fecha 30 de octubre de 1995. (DOGC núm. 216, de 10 de noviembre de 1995)

**Art. 74 - Definiciones, notaciones, unidades y parámetros de medida**

1. Esta normativa adopta las definiciones, notaciones y unidades que figuran en la norma básica de la edificación NBE CA 88 "Condiciones acústicas en los edificios" y respectivas ampliaciones o modificaciones.

Para la correcta interpretación de términos acústicos que no están incluidos, se recorrerá al significado que aparezca a las normas UNE y, en su caso, a las normas ISO. De todo eso se exceptúan las definiciones específicas que se describen a continuación.

2. Los niveles sonoros calculados en proyectos y las lecturas o registros realizados, mediante equipos de medición se expresarán en dBA. (decibelios a escala de ponderación A).

3. Nivel sonoro exterior.- es el nivel sonoro procedente de una actividad (fuente emisora) y medido al exterior del lugar de la recepción. Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, el micrófono del equipo de medida se colocará a una distancia de 0,5 a 1 m de la fachada, muros exteriores de patios de manzana o de patios de luces del edificio receptor. Si el punto de recepción está situado en la vía pública o espacios públicos, el micrófono se colocará a 10 m de los límites de la propiedad del establecimiento o actividad emisora y a 1,5 m de altura sobre el suelo.

4. Nivel sonoro interior.- es el nivel sonoro procedente de una actividad (fuente emisora) medido al interior del edificio receptor. El micrófono del equipo de medida se colocará en el centro de la habitación y a una distancia no inferior a 1 m de las paredes y a una altura de 1,5 m. La medición se efectuará con las ventanas y los balcones cerrados.

El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio, cuando se presuma que el ruido se transmite desde el

- d. El acceso debe permitir la entrada o salida de los vehículos sin maniobras a la vía pública.
- e. Se tendrán que ubicar en calles de anchura igual o superior a 10 m.

**Art. 71. Clasificación de situaciones relativas a la actividad**

En orden a tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación con su entorno, las diferentes situaciones donde se puede ubicar una actividad se clasificarán en:

1. Situación 1a:
  - a. En planta baja o planta piso de edificio de viviendas con acceso por espacios comunitarios.
  - b. En planta piso de edificio no destinado al uso de vivienda.
2. Situación 2a:
  - a. En planta baja o inferiores de edificio de viviendas con acceso independiente
  - b. En planta baja o inferior de edificio no destinado al uso de viviendas con acceso exclusivo.
3. Situación 3a: En zonas industriales próximas al núcleo urbano
  - a. En edificios independizado con fachada a la calle y no exclusivo a una actividad.
  - b. En edificios independizado con fachada a la calle y exclusivo a una actividad.
4. Situación 4a: En zonas industriales separadas del núcleo urbano
  - a. En edificios aislados situados en zonas industriales.
  - b. En edificios aislados 7 m de las parcelas vecinas situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad
5. Situación 5a: En zonas industriales alejadas del núcleo urbano
  - a. En edificios aislados en zonas especiales exclusivas para este uso.

**Art. 72 - Límites máximos a cada categoría**

1. Los límites máximos a cada categoría y para cada una de las situaciones posibles, se refieren a los elementos siguientes y se relacionan en la Tabla I:
  - a) Densidad de potencia contratada (en w/m<sup>2</sup>).
  - b) Total Potencia máxima contratada (kw).

Tabla I. Relación categoría-situación

Categoría	Situaciones					Parámetros				
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5a	5b
Primera		100	100	125						
	10	40	40	50						
Segunda	no	no	100	125	lim.					
						lim.				

local emisor por la estructura y no por vía aérea de fachada, ventanas o balcones, y en este caso, el criterio a aplicar será el del nivel sonoro exterior.

5. Vibraciones.- el parámetro indicativo del grado de vibración existente en los edificios será el valor eficaz de la aceleración vertical en  $m/s^2$ , y en terceras partes de una octava entre 1 y 80 Hz.

Los límites de vibración admisible vendrán dados por los valores que tome A, según el límite LA fijado en esta normativa y la siguiente relación:  $LA = 20 \log A/A_0$ , donde A es el límite de la aceleración admisible en  $m/s^2$  en cada tercio de octava, y  $A_0$  el valor de referencia en  $m/s^2$  a las diferentes frecuencias centrales en terceras partes de octava entre 1 y 80 Hz.

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{1/2} \text{ para } (1 < f < 4) \\ A_0 = 10^{-5} \text{ para } (4 < f < 8)$$

$$A_0 = 0,125 \cdot f \text{ para } (8 < f < 80)$$

El acelerómetro se fijará en zonas firmes de suelos, techos o forjados, en el centro de las habitaciones del inmueble receptor de las vibraciones.

6. Horario.- A efectos de esta normativa se delimitan los siguientes espacios de tiempo:

a) Día: horario comprendido entre las 7,30 de la mañana y las 22,00 horas.

b) Noche: horario comprendido entre las 22,00 horas y las 7,30 horas de la mañana.

#### Art. 75 - Directrices Generales

En los proyectos de nueva instalación y en los de ampliaciones o modificaciones de importancia, se considerarán las molestias que, por efectos indirectos de ruido, estos proyectos puedan ocasionar en las inmediaciones de su implantación, con el objeto de proponer las soluciones adecuadas por evitarlas o disminuirlas, o bien instalarlas en lugares más adecuados.

Así, en los edificios con uso mixto de vivienda y otras actividades y en locales contiguos a edificios de vivienda o de residencia, se acentuarán las medidas preventivas en la concepción, diseño y montaje de antivibratorios y de sistemas de reducción de cualquier tipo de ruidos.

#### Art. 76 - Condiciones exigibles a elementos constructivos

1. Se considera que los riesgos de superar los niveles de emisión que se especifican en este capítulo son mayores, cuando la actividad está situada en el mismo edificio o contiguo al edificio de uso de vivienda, sanitario o educativo. Por ello, se establecen unas condiciones mínimas de aislamiento acústico para estas situaciones. Si bien estos mínimos pueden ser aún insuficientes para determinadas actividades y tienen que ser incrementados de antemano por el propio usuario de la actividad, se consideraran imprescindibles para poder autorizar la implantación de actividades en edificios de uso mixto o contiguo a edificios residenciales, sanitarios o educativos.

2. El aislamiento acústico mínimo al ruido aéreo exigible a los elementos constructivos horizontales y verticales, que conforman la separación entre los límites del recinto de la actividad y los de un uso de vivienda, sanitario o

30

docente es de 50 dBA para las actividades e instalaciones en funcionamiento durante el horario diurno y de 55 dBA durante horario parcialmente o totalmente nocturno.

#### Art. 77 - Condiciones exigibles a las máquinas e instalaciones

1. Todas las máquinas e instalaciones de actividades contiguas a edificios o situadas en edificios con uso de vivienda, sanitario o educativo, se instalarán sin anclajes ni adosamiento directos al suelo, paredes o techos, interponiendo los elementos y montajes antivibratorios adecuados para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones que excedan de los límites permitidos.

2. La conexión de los equipos de ventilación y climatización a conductos y tuberías se realizará siempre, mediante juntas o dispositivos elásticos. Estas tuberías y conductos se soportarán mediante elementos elásticos, para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones a través de la estructura del edificio.

3. El incumplimiento de estos requisitos será suficiente para denegar o no autorizar y, si procede, precintará la instalación correspondiente.

#### Art. 78 - Condiciones exigibles a actividades de nueva implantación

1. No se permite el funcionamiento de máquinas e instalaciones de nueva implantación que originen, en edificios de vivienda, sanitarios o educativos, niveles sonoros en las zonas de recepción superiores a los límites de la Tabla II, ni niveles de vibración superiores a los de la Tabla III.

Tabla II ( Nivel sonoro máx. ext. (dB A) Nivel sonoro máx. int. (dB A)

Zona de recepción	Día	Noche	Día	Noche
V,B,E,SP,NA,UA, UM	55	45	35	30
PA,PM, MM	60	50	40	35
I,I,IP,IG	70	60	40	35

Tabla III. Nivel de vibración máx. (LA)

Zona de recepción	Día	Noche
V,B,E,SP,NA,UA, UM	62	58
PA,PM, MM	62	58
I,I,IP,IG	66	62

2. Para evitar las molestias originadas por los infrasonidos, en ningún caso, el nivel sonoro exterior producido por una actividad será superior a los valores siguientes en lazo de una octava:  
Mesa IV

31



	Infrasónicos	Bajas frecuencias
Frecuencias (Hz)	2 4 8 16	31 63
Nivel sonoro (dB)	80 80 80 79	75 67

Se presumirá que pueden darse excesivos niveles de infrasonidos cuando, siendo el nivel sonoro exterior inferior a 55 dBA, la lectura en "lineal" verificada con sonómetro de Tipos I, sea superior a 79 dB. En este caso, se procederá a una comprobación más detallada por lados de octava o tercio de octava.

Siempre y cuando sea posible, la medición se realizará con la fuente parada y en marcha, para una segura identificación de ésta y de sus niveles.

**Art. 79 - Condiciones exigibles a actividades existentes o en trámite**

1. La Administración podrá conceder una inmisión temporal de ruidos y vibraciones de hasta 5 dB, sobre los límites que figuran en los cuadros I e II del artículo anterior a las actividades existentes o en trámite, en la fecha de entrada en vigor de esta normativa, que lo soliciten. Esta concesión será por un periodo superior a seis meses y prorrogable por años naturales, en tanto que no existan quejas fundadas de molestias, situación en que se comprobarán los niveles existentes y, si procede, se suspenderá la concesión, en un plazo máximo de 3 meses.

2. Si los niveles de ruido y vibraciones superan los límites de esta normativa más los de la concesión temporal o los de la normativa en el plazo de la concesión temporal, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La persona responsable de la actividad tendrá que presentar, en un plazo conforme con la legislación desde la notificación de niveles constatada por el Ayuntamiento, un proyecto técnico de reducción de ruidos o vibraciones, visado por el colegio profesional correspondiente en el cual, con la mejor tecnología correctora disponible, se proponga un plan de actuación de reducción de ruidos o vibraciones, con las fechas del principio y finalización de las reformas.
- b) Cualquier persona afectada podrá examinar el proyecto de reducción de ruidos o vibraciones en el plazo previsto por la Legislación, y alegar lo que estime conveniente.
- c) Una vez examinado el proyecto y a la vista de las alegaciones presentadas, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aceptarán el proyecto o propondrán las objeciones que crean oportunas. Seguidamente, el promotor de la actividad llevará a cabo el proyecto definitivo y comunicará su finalización para que la Administración efectúe las comprobaciones de las reformas propuestas y la verificación de los resultados de éstas.

**SEC. 4. REGULACIÓN DEL RIESGO DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES**

**Art. 80 - Objeto y ámbito de aplicación**

1. Este capítulo establece las condiciones de prevención y protección que tienen que reunir locales y actividades respecto a las edificaciones vecinas, con la finalidad de que, en el supuesto de que se inicie un incendio o se produzca una explosión en una de estas actividades, se limite la probabilidad que sus efectos ultrapasen los deslindes de la propiedad y afecten a los vecinos.

2. La regulación afecta a toda actividad que por su riesgo de incendio o explosión implique peligrosidad.

**Art. 81 - Definiciones, notaciones y unidades**

1. Este capítulo adopta las definiciones, notaciones y unidades que figuran en la Norma básica de la Edificación "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) y respectivas ampliaciones o modificaciones.

2. En el ámbito de esta normativa, siempre y cuando se haga referencia a riesgo, prevención o protección se entenderá referido a riesgo, prevención y protección de incendios y explosiones.

**Art. 82 - Documentación para licencias e inspecciones**

1. Para la concesión de licencias o inspecciones para comprobar que la actividad se ajusta a la licencia municipal, podrá exigirse la presentación de los siguientes documentos:

- a. Cálculo de la carga de fuego ponderada con indicación del nivel resultante en la gama de riesgo intrínseco. Tendrán que especificarse las sustancias combustibles presentes, indicando para cada una su poder calorífico y su grado de peligrosidad.
- b. Relación de los procesos y productos presentes calificados con riesgo de explosión, según esta normativa. En un plano de detalle de escala no mayor de 1:200, se indicarán la localización de los almacenajes de estos productos y la de los procesos.
- c. Relación de las medidas de prevención y protección contra explosiones adoptadas a la instalación. Se indicarán las características fundamentales de los medios o dispositivos instalados y las comprobaciones periódicas que comportan.
- d. Indicación de la situación relativa con respecto a de otras edificaciones y de todas las condiciones recogidas en esta sección normativa.
- e. Informe técnico sobre las soluciones y adaptaciones necesarias y posibles a las condiciones de seguridad exigidas en esta normativa, para garantizar un nivel de seguridad equivalente. Se indicarán las comprobaciones periódicas que estas medidas comporten y los plazos de realización propuestos.

**SEC. 5. REGULACIÓN DE ESTIÉRCOLES Y PURINES**

**SEC. 6. REGULACIÓN DE LAS EMISIONES A LA ATMÓSFERA****Art. 85.- Objeto y ámbito de aplicación**

Todas las actividades que se ejercen en el sector industrial, con foco emisores de humos y gases, están obligadas a limitar los niveles de emisión a los límites admisibles fijados por el Decreto 833/1975", de 6 de febrero, de despliegue de la "Ley 38/1972, de protección del ambiente atmosférico" y la normativa concordante, así como dar cumplimiento a las determinaciones de la legislación mencionada y las determinaciones de la Ley 22/1983, de 21 de noviembre, de protección del ambiente atmosférico. Ley 6/1996, de 18 de junio, de modificación de la Ley 22/1983 y Decreto 322/1987, de despliegue de la Ley 22/1983.

Para aquellos contaminantes que no tengan fijado legalmente el límite de emisión, registrarán los niveles que se determinen, en su caso, a la licencia para el ejercicio de la actividad. Estas actividades quedan sometidas igualmente a la obligación de instalar los sensores automáticos necesarios y permitan llevar a cabo las medidas de autocontrol que se señalen en la mencionada licencia.

**TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES****Art. 86 - Clasificación y Calificación del suelo**

1. El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con aquello que se ha previsto en el art. 23 del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio, y en el art. 19 del Reglamento de Planeamiento, se define a través de la clasificación y la calificación del suelo.

2. La Clasificación del suelo diferencia a éste en URBANO, APTO PARA URBANIZAR y NO URBANIZABLE; para establecer y determinar las facultades de derecho de propiedad, conforme con las determinaciones normativas del Capítulo 1 del Título 3 del TR y de los art. 19-24 del RP.

3. La calificación urbanística del suelo tiene por objeto, mediante la definición de ZONAS y SISTEMAS, asignar para cada parte del territorio usos y, en su caso, intensidades y/o condiciones de edificación, desarrollando y concretando los derechos y deberes genéricos establecidos por las normas, mediante la clasificación del suelo.

**Art. 87 - Los Sistemas**

1. Los suelos calificados como sistemas representan un grado especial de interés colectivo, porque estructuran el territorio y aseguran el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos.

35

**Art. 83.- Objeto y ámbito de aplicación**

Este capítulo tiene por objeto regular la función de protección medioambiental producida por la aplicación de estiércoles y purines, especialmente de las explotaciones ganaderas o agrícolas.

Tiene como finalidad mejorar la incidencia ambiental sobre el territorio por los posibles problemas medioambientales, que puede provocar la aplicación de estiércoles y purines como malos olores, transmisión de enfermedades, contaminación, etc.

**Art. 84.- Condiciones exigibles a la aplicación de estiércoles y purines**

1.- Las explotaciones ganaderas o agrícolas están obligadas, después de la aplicación de estiércoles o purines, a realizar su entierro en las siguientes circunstancias:

a) Inmediatamente a menos de 500 metros del casco urbano, núcleo habitado o vivienda.

b) En el plazo de 24 horas en el resto del término municipal.

2.- La aplicación de estiércoles y purines los sábados o domingos queda prohibida, excepto por causas de urgencia o emergencia y previa solicitud.

3.- Toda la aplicación de estiércoles y purines, cuando soplen los fuertes vientos dominantes en la zona y afecte al casco urbano, núcleo habitado o vivienda, queda prohibido, excepto por causas de urgencia o emergencia y previa solicitud.

4.- Los equipos y los medios de transporte deben garantizar que no se produzcan pérdidas, en ningún momento, a los efectos de evitar su vertido a la vía pública o caminos.

5.- Queda prohibido verter o enterrar materia inorgánica (desechos) o cadáveres de animales, fuera de los contenedores de desechos o fundición de cadáveres.

6.- Queda prohibido que determinadas parcelas actúen como vertedero dentro del conjunto de la explotación y de realizar la aplicación en parcelas permanentemente no cultivadas.

7.- Queda absolutamente prohibido realizar ninguna aplicación:

a) En la zona de influencia de los pozos de captación de agua por el consumo humano (público o privado) dentro del radio de 100 metros del pozo.

b) Directamente a pozos, cauces, rieras, o ramas (aguas superficiales).

Son objeto de procedimiento sancionador las infracciones que contempla la Ley de residuos 6/1993, de 15 de julio, en el título tercero, art. 66 a 124 y otros que resulten de la legislación sectorial.

34

2. El concepto de sistema se define en los art. 23b del TR y 19b del RP. La consideración de sistemas implicará la declaración de la utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos destinados para sistemas, a los efectos de aquello que dispone el art. 98 del Decreto legislativo 1/1990, de 12 de julio. Sin embargo, en cuanto al sistema de equipamientos, si no se determina el uso, habrá que previamente concretarlo mediante la tramitación de un plan especial donde se justificará la necesidad de la titularidad pública. También se tendrá que tramitar un PE, para cambiar el uso asignado por las Normas.

3. El régimen urbanístico de los suelos afectados por sistemas se concreta en los art. 120-126 del TR.

#### **Art. 88 - Las zonas**

Las zonas corresponden a las áreas de suelo, el destino de las cuales la ordenación les hace susceptibles de aprovechamiento privado. La naturaleza de cada zona viene determinada en función de la clase de suelo y se determina con la definición de condiciones de parcelación, de edificación y de uso que se exige de manera específica a cada una.

### **CAP. II. REGULACIÓN Y DESARROLLO DE SISTEMAS**

#### **SEC. 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 89 - Definición y actuación de los Sistemas generales**

1. Se entiende por sistemas generales el conjunto de elementos de interés general que, relacionados entre sí, configuran la estructura general y orgánica del territorio y son determinantes para asegurar el desarrollo y funcionamiento urbano.

2. Los suelos que las Normas adscriben para sistemas generales, siempre y cuando no estén comprendidos dentro de sectores de planeamiento derivado, se obtendrán mediante el sistema de expropiación.

3. Los terrenos que, al interior de los sectores de planeamiento parcial, en suelo apto para urbanizar, correspondan a sistemas, serán de cesión gratuita y obligatoria, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios del sector.

4. Los suelos destinados a sistemas en suelo urbano serán de cesión gratuita y obligatoria, cuando se determine a través de unidades de actuación o de planes especiales.

#### **Art. 90 - Titularidad y afectación del suelo**

1. Los suelos que se afectan como sistemas generales quedan vinculados a esta destinación. La titularidad pública para el servicio público se opera, una vez adquirido el suelo por la Administración. Mientras que no se haga efectiva esta adquisición, continuará la propiedad privada pero vinculada a la destinación señalada.

#### **SEC. 2. SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN**

#### **Art. 91 - Disposiciones generales**

1. Las Normas subsidiarias establecen las determinaciones, sin perjuicio de su ulterior desarrollo, de los sistemas generales de comunicación y de los correspondientes entornos necesitados de una regulación especial. Son los sistemas viario (A), hidrográfico (H) y de protección de sistemas (P).

#### **Art. 92 - Sistema viario (A)**

1. El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados al trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de viabilidad y aparcamiento.

2. Las vías del sistema de comunicaciones se ejecutarán, de acuerdo con aquello que señalan los planos de estas Normas subsidiarias o el planeamiento que las despliegue.

3. Para la red viaria, se establece el área de protección de sistemas. En cuanto a la línea de edificación y zonas de afección, siempre y cuando no vengan grafiadas en los planos de ordenación, se aplicará lo que dispone la legislación de Carreteras.

4. Cuando en zonas adyacentes a las cuales forma el sistema viario se pida la autorización de un acto sujeto a licencia municipal, la Administración municipal requerirá el informe preceptivo de los órganos competentes, en materia de obras públicas. Los informes denegatorios, por razones de competencias específicas, determinarán la denegación de la licencia municipal.

En el ámbito del suelo urbano, queda grafiado en el plano de zonificación una línea que determina la separación mínima de las edificaciones en las carreteras.

#### **Art. 93 - Sistema hidrográfico (H)**

1. Constituye el Sistema hidrográfico el conjunto compuesto por ríos, canales, rieras, torrentes, fuentes naturales y el subsuelo de las diversas capas freáticas.

2. El Agua procedente de las capas freáticas será utilizada, prioritariamente, para el uso doméstico y para la agricultura, mediante la construcción de pozos sometidos a licencia municipal, con el visto bueno de la compañía de aguas correspondiente.  
Tanto los pozos como las captaciones de aguas superficiales, también necesitan autorización o concesión, según los casos, de la Junta de Aguas.
3. Todos los cauces de canales, rieras y torrentes mantendrán, de acuerdo con la Ley de Aguas, una protección mínima de 5 metros a partir del margen. Esta franja será ampliable en los tramos fluviales, en que la vegetación de ribera o sistemas naturales aliados al ambiente fluvial ocupe áreas más extensas.  
En este ámbito de protección no se admite ningún tipo de construcción, a no ser que sea un servicio de mejora del propio sistema hidrográfico.
4. Se prohíben las obras de encauzamiento de los cursos hídricos, a no ser que estén dictaminadas por la Administración competente. En todo caso, se mantendrán el dominio y el uso público de los terrenos superficiales del lecho anterior a la canalización.
5. Las fuentes y puntos de posibles captaciones de interés público mantendrán una protección radial de 50 m.
6. La mota de la tierra del margen derecho del Fluvià se considera una infraestructura de protección hidráulica, a causa de su carácter de defensa por las inundaciones.

#### **Art. 94.- Sistema de protección de sistemas (P).**

1. Tienen la consideración de Sistema de protección aquellos suelos afectados por una servidumbre derivada de la correspondiente legislación sectorial.
2. El Sistema de protección puede ser utilizado para el paso de infraestructuras y viales, siempre y cuando no esté en contradicción con las condiciones del espacio que protege.
3. No se puede autorizar ninguna edificación que no esté directamente relacionada con el respectivo sistema que lo define.

#### **SEC. 3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

##### **Art. 95 - Disposiciones generales**

Los espacios libres que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio ordenado por estas Normas es el sistema de parques y jardines urbanos.

#### **Art. 96.- Sistema de parques y jardines urbanos**

38

1. Forman el sistema de parques y jardines urbanos todos los parques, jardines, plazas, ramblas y todo el espacio libre verde público, situado en suelo urbano o urbanizable.
2. El uso fundamental de los parques y jardines urbanos es el descanso y el recreo de la población, y por tanto, sólo se admitirán las construcciones e instalaciones que ayuden a lograr este fin. En todo caso, éstas no podrán ocupar más del 5% de la superficie total del espacio libre o zona verde. Temporalmente, se admite la instalación de ferias, circos y atracciones que no dañen los espacios ajardinados.
3. En ningún caso, se admitirán aprovechamientos privados de subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios. Sin embargo, en el subsuelo de estos sistemas se admite que se sitúen servicios públicos, siempre y cuando se garantice el ajardinamiento de la superficie.
4. En el lado norte del canal del Mojà, entre la calle Nou y la calle del Mar se prevé un paseo de 4 m de anchura. Esta medida se tomará desde la parte alta del margen del canal.
5. Se cuentan 5.177 m<sup>2</sup> de zonas verdes, lo cual supera el coeficiente de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante.

#### **SEC. 4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TÉCNICOS**

##### **Art. 97 - Disposiciones generales**

Por su finalidad pública, se regulan en este capítulo los equipamientos comunitarios y los espacios reservados a instalaciones de servicios técnicos municipales.

##### **Art. 98 - Sistema de equipamientos comunitarios - (clave E)**

1. Forman el Sistema de equipamientos aquellas zonas destinadas a los usos señalados en el punto posterior y que el Plan califica de esta manera.
2. Los posibles usos que se determinan como sistema de equipamiento comunitario son:  
Docente: centros maternos y preescolares, de EGB, de formación profesional...  
Sanitario asistencial: hospitales, centros extrahospitalarios y residencias de viejos.  
Religioso: templos, centros religiosos.  
Sociocultural: casas de cultura, bibliotecas, centros sociales, hogares de viejos, centros de esparcimiento...

39

Administrativo: administración pública, congresos, exposiciones, servicios de seguridad pública...

Abastecimiento: mataderos, mercados y otros centros de abastecimiento.

Cementerio.

Deportivo y recreativo: instalaciones y edificaciones deportivas, de recreo y servicios anexos.

3. La edificación se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje, a la organización general del tejido urbano en que se sitúan y a las condiciones ambientales del lugar. Para todo eso se determina que la ocupación y edificabilidad tendrán los mismos valores de las fincas inmediatas. Si la edificación vecina es aislada, es preciso cumplir las mismas separaciones a deslindes que aquella, y si es entre medianeras es preciso ocultar las vistas de éstas desde la calle. Como altura máxima, se admite la más alta de las que estas Normas admiten a las fincas que confrontan con la correspondiente zona de equipamientos.

#### **Art. 99. Sistema de infraestructuras y servicios técnicos**

1. El sistema de servicios técnicos comprende los servicios de abastecimiento de aguas, servicios de evacuación de aguas residuales, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y la red de abastecimiento, centrales de comunicación y de teléfono, parques móviles de maquinaria, instalaciones o infraestructuras de gestión de residuos y otros posibles servicios de carácter afín.

2. Sin embargo, cuando el desarrollo urbanístico municipal exija la instalación de alguno de los servicios antes señalados y no exista una reserva específica de suelo en estas Normas, se podrán situar en suelo no urbanizable, de acuerdo con el trámite del art. 44 del RG.

3. Redes de electricidad, telefonía y alumbrado: en suelo urbano y apto para urbanizar no se permite la instalación aérea de cableados, habiéndose de soterrar cumpliendo en cada caso la normativa específica.

### **CAP III. REGULACIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

#### **SEC. 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 100 - Definición**

Estas Normas clasifican como SU el que, por su situación en áreas consolidadas por la urbanización y la edificación, merece aquella calificación.

#### **Art. 101 - Determinación y ordenación en el suelo urbano**

1. Los límites de SU, zonas, sistemas y polígonos para el posterior desarrollo de las Normas se delimita en los planos de ordenación. Todo junto constituye la ordenación detallada de este suelo.

2. Cada unidad de zona lleva el indicador alfanumérico que, de acuerdo con las categorías que se establecen, lo define y establece las condiciones de parcelación, edificación y uso.

3. Para el desarrollo de las Normas, en SU, se señalan y delimitan unidades de actuación urbanística, donde se establece la ordenación detallada, las condiciones de parcelación, edificación, uso, gestión y el régimen de cesiones.

#### **Art. 102 - Cesiones gratuitas en suelo urbano**

Las cesiones gratuitas obligatorias en actuaciones poligonales en SU, se determinarán en la correspondiente regulación y tendrán la extensión que dispone el art. 120 del TR.

#### **SEC. 2. ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO**

#### **Art. 103 - Definición de zonas.**

Se establecen las siguientes zonas:

- ZONA 1 - NÚCLEO ANTIGUO
- ZONA 2 - CRECIMIENTO RURAL
- ZONA 3 - EDIFICACIÓN EN HILERA
- ZONA 4 - ORDENACIÓN MIXTA
- ZONA 5 - EDIFICACIÓN AISLADA

#### **Art. 104 – NÚCLEO ANTIGUO (ZONA 1)**

##### **1. DEFINICIÓN**

Esta zona ordena la edificación del núcleo antiguo del municipio, que corresponde a ordenación entre medianeras alineada a vial. Las normas regulan tanto las obras de nueva edificación como las de conservación y mejora de la edificación. Todo, sin cambiar sustancialmente sus características urbanas.

##### **2. ALINEACIONES Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

La alineación de la edificación coincide obligatoriamente con la del vial y el límite de profundidad edificable de las plantas altas queda determinado en los planos de zonificación.

##### **3. PARCELA MÍNIMA**

Tendrá una anchura de fachada mínima de 5,00 m.

##### **4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

La altura reguladora máxima de la edificación será de 9,60 m. (PB + 2 PP)  
 Por encima de esta altura se admite únicamente la cubierta, que no ultrapasará la pendiente del 30%. La cubierta arrancará siempre de encima del último forjado.  
 La altura máxima de la edificación o de la parte superior de la cumbre de cubierta será de 11,50 m.  
 La altura máxima de la planta baja o de la parte superior de la cumbre de cubierta será de 4 m.

#### 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Ocupación máxima: queda determinada por la profundidad edificable marcada en el plano de zonificación.  
 En la zona de parcela, fuera de la profundidad edificable, se permite una ocupación máxima en planta baja del 60% de esta zona de referencia.  
 Coeficiente de techo 3 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> solar.  
 Separaciones: - a vecinos: entre medianeras  
 - a calle: alineación de fachada obligada a vial.

#### 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los acabados de la edificación serán mediante los materiales tradicionales, como fratasado, pintado, estucados y piedra. Los colores admitidos son los de tonalidad terrosa o pálida.  
 Se permitirá el uso de baldosa manual sólo para marcos de aberturas nuevas en edificios antiguos, en casos concretos.  
 Se prohíben los cuerpos y elementos salientes, a excepción de los balcones abiertos que no sobresalgan más del 10% de la anchura de la calle y, como máximo, 80 cm, con losa de balcón de un máximo de 15 cm de espesor. Estos balcones no tendrán una longitud superior a 1/3 parte de la longitud de fachada, excepto en los casos que excepcionalmente, y por razones de composición arquitectónica, queden suficientemente justificados en el proyecto que se presente. No se permiten balcones a distancias inferiores a 0,6 m del lindero vecino.  
 En la planta baja la anchura máxima de cada agujero en fachada no sobrepasará la dimensión de 4 m. En la planta por las aberturas tendrán estructura vertical.  
 En las cubiertas en pendiente sólo se permite la teja, de cualquier tipo, pero del color tradicional de la teja arábiga. Será obligado recoger las aguas de la cubierta de las fachadas que den a la calle mediante canalón y bajante.  
 Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m y su composición será libre.

#### 7. USOS PERMITIDOS

Para todas las plantas: hotelero, residencial y sanitario (restringido a consultorio médico). Para plantas bajas sólo industrial, almacenes, agropecuarios, garajes, administrativos, comerciales, culturales y recreativos.

#### Art. 105 - CRECIMIENTO RURAL (ZONA 2)

42

#### 1. DEFINICIÓN

Corresponde a zonas de implantación más tardía en el tejido urbano de la villa y que se presentan parcialmente consolidadas. Se distinguen 3 sectores a), b) y c), dependiendo de las condiciones de edificación.

#### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

	2A	2B	2C
Fachada mínima	10 m	10 m	7 m
Parcela mínima	225 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	---
Ocupación	PB 55 % PP 40 %	PB 55 % PP 40 %	60 %
Coeficiente techo	1,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura reguladora máxima	9,60m (PB+2 PP)	7 m (PB+1 PP)	7 m (PB+1 PP)
Altura máxima	11,50 m	8,90 m	8,90 m
Altura máx. PB (o cumbre)	4,00 m	4,00 m	4,00 m
Separación calle	(1)	Libre	(2)
Separación mínima a vecinos	-libre en planta baja y enganchado o separados	-libre en planta baja y enganchado o separados	-libre en planta baja y enganchado o separados

(1) La alineación de fachada de la edificación coincidirá con la del vial en las siguientes calles:

- Calle Nou.
- Ronda d'Orient
- Calle del Mar.
- Calle Major
- Calle Ginjoler.

El resto será libre.

(2) Según alineaciones plano zonificación.

#### 3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los acabados de la edificación serán mediante los materiales tradicionales, como fratasado, pintado, estucados, piedra y obra vista.  
 Los colores admitidos son los de tonalidad terrosa o pálida.  
 Se prohíben los cuerpos y elementos salientes, a excepción de los balcones abiertos que no sobresalgan más del 10% de la anchura de la calle y, como máximo, 80 cm, con losa de balcón de un máximo de 15 cm de espesor. Estos balcones no tendrán una longitud superior a 2/3 partes de la longitud de fachada, excepto en los casos que excepcionalmente, y por razones de composición arquitectónica, queden suficientemente justificados en el proyecto que se presente. No se permiten balcones a distancias inferiores a 0,6 m de la lindero vecino.

En la planta baja la anchura máxima de cada agujero en fachada no sobrepasará la dimensión de 4 m. En la planta por esta máxima dimensión se reduce a 3 m.

A las cubiertas en pendiente sólo se permite la teja, de cualquier tipo, pero del color tradicional de la teja arábiga.

43

Será obligado recoger las aguas de la cubierta de las fachadas que den a la calle mediante canalón y bajante. Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m y su composición será libre.

#### 4. USOS PERMITIDOS

Para todas las plantas, hotelero, residencial y sanitario (restringido a consultorio médico).  
Para plantas bajas, además de los anteriores, el industrial, almacenes, agropecuarios, garajes, administrativos, comerciales, culturales, recreativos y sanitarios.

#### Art. 106.- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS (ZONA 3)

##### 1. DEFINICIÓN

Edificación entre medianeras sin formación de manzana cerrada. Esta ordenación comporta la definición de las fachadas de la edificación y la profundidad edificable.

##### 2. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será de 170 m<sup>2</sup> y la fachada tendrá una anchura mínima de 8 metros.

##### 3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura reguladora máxima de la edificación será de 6 m. (PB + 1 PP)  
Por encima de esta altura se admite únicamente la cubierta, que no ultrapasará la pendiente del 30%. La cubierta arrancará siempre de sobre del último forjado.

La altura máxima de la edificación o de la parte superior de la cumbrera de cubierta será de 7,90 m.  
La altura máxima de la planta baja o de la parte superior de la cumbrera de su cubierta será de 4 m.

##### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Ocupación máxima: 50%  
Coeficiente de techo: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en el Plan parcial sector 1 que es de 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Separaciones: las distancias mínimas a los umbrales de parcela serán:

Fronte: 5 m

Posterior: 3 m.

Excepto en la urbanización El Cíes y al pasaje Santa

Cristina que será libre.

##### 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los acabados de la edificación serán mediante los materiales tradicionales como fratasado, pintado, estucados, piedra, vidrio, metal y obra vista.  
Los colores admitidos son los de tonalidad terrosa, pálida y el blanco.  
Se prohíben los cuerpos y elementos salientes a excepción de los balcones abiertos, que no sobresalgan más del 10% de la anchura de la calle y, como máximo, 80 cm.

Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 metros, que se podrán hacer con material macizo hasta una cota de un metro por encima de la acera o del terreno y se acabará con rejas y tela metálica o vegetación de arbusto.

#### 6. USOS PERMITIDOS

Se admite el uso residencial, comercial, sanitario y sociocultural.

#### Art. 107 – ORDENACIÓN MIXTA (ZONA 4)

##### 1. DEFINICIÓN

Corresponde a la tipología de edificación de naves destinadas a almacenes y pequeños talleres junto con viviendas. Se distinguen dos zonas 4A y 4B.

##### 2. FACHADA MÍNIMA DE PARCELA

La fachada mínima de parcela será de 10 m para las dos zonas.

##### 3. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura reguladora máxima de la edificación será de 9,60 m (PB + 2 PP) para el sector 4A y de 7 m (PB + 1 PP) para el sector 4B.

Por encima de esta altura se admite únicamente la cubierta, que no ultrapasará la pendiente del 30%. La cubierta arrancará siempre de sobre del último forjado.

La altura máxima de la edificación o de la parte superior de la cumbrera de cubierta será de 11,50 m para el sector 4A y 8,90 m para el sector 4B.  
La altura máxima de la planta baja o de la parte superior de la cumbrera de su cubierta será de 7 m.

##### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Ocupación máxima: 100% en P. baja  
55% en plantas pisos.  
Coeficiente de techo:

ZONA 4A: 2,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ZONA 4B: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Separaciones: A calle: alineación de fachada obligada a vial o retranqueo un mínimo de 3 m.

A vecinos: a medianera o separada un mínimo de 4 m.

##### 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los acabados de la edificación serán mediante los materiales tradicionales como fratasado, pintado, estucados, piedra, vidrio, metal y obra vista.

Los colores admitidos son los de tonalidad terrosa o pálida.  
Se prohíben los cuerpos y elementos salientes, a excepción de los balcones abiertos que no sobresalgan más del 10% de la anchura de la calle y, como máximo, 80 cm.

Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 metros, que se podrán hacer con material macizo hasta una cota de un metro por encima de la acera o del terreno y se acabará con rejas y tela metálica o vegetación de arbusto.

#### 6. USOS PERMITIDOS

Se admite el uso residencial para todas las plantas y el comercial, sanitario, sociocultural, de almacenes e industrial en la categoría máxima de pequeños talleres en la planta baja.

**Art.108. EDIFICACIÓN AISLADA (ZONA 5)**

**1. DEFINICIÓN**

Corresponde a la tipología de edificación aislada rodeada de jardín, con parcela independiente para cada edificio.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	A	B	C	D	E
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	12 m	12 m	18 m	20 m	10 m
Ocupación	40%	50%	40%	35%	35%
Coefficiente de techo	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura reguladora máx.	6 m (PB+ 1 PP)				
Altura máxima de la edificación o cumbre	7,90 m				
Separación mínima a vial	3 metros				
Separación mínima a vecinos	3 m. Edif. a	3 m. aux. aparejada	3 m	3 m	Nota 1

**Nota 1:**

- 3 metros o adosada a una edificación vecina medianera existente.
- Se admiten también edificaciones emparejadas con proyecto conjunto.
- A la manzana entre el canal del Moli y la ctra . a Saldet (zona 5E), se admite la edificación de uso agrícola adosada a medianera, con una profundidad máxima de 30 m desde el canal del Moli.

**Nota 2:**

A la urbanización de la calle Victor Català y en la zona 5D de la calle del Mar, la edificación auxiliar se podrá adosar a la calle y al vecino, siempre y cuando se encastre a una edificación vecina existente o se presente convenio o autorización del vecino.

**2. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Los acabados de la edificación serán mediante los materiales tradicionales como fratasado, pintado, estucados, piedra, vidrio, metal y obra vista. Los colores admitidos son los de tonalidad terrosa, pálida y el blanco. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes a excepción de los balcones abiertos, que no sobresalgan más del 10% de la anchura de la calle y, como máximo, 80 cm. Las vallas a calle y medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 metros, que se podrán hacer con material macizo hasta una cota de un metro por encima

de la acera o del terreno y se acabará con rejas y tela metálica o vegetación de arbusto.

**3. USOS PERMITIDOS**

En los apartados A,B y C se admite el uso residencial unifamiliar. En el apartado D se admite además, el comercial, sanitario, sociocultural, de almacenes e industrial, en la categoría máxima de pequeños talleres en la planta baja. En el apartado E se admite también el uso agropecuario y de almacenes.

**Art. 109.- VERDE PRIVADO (VP)**

Corresponde a unos sectores, generalmente libres de edificación, situados al interior de grandes islas y otros que interesa dejar libres de edificación, para posibilitar accesos a posibles desarrollos posteriores.

En los 2 sectores situados al interior de grandes islas se permiten únicamente construcciones auxiliares, con una ocupación máxima del 20%, en una única planta de 3,5 m de altura máxima y separación a vecinos de 3 m o la misma que el vecino, y unas condiciones estéticas iguales a las de las zonas inmediatas.

En los sectores que interesa dejar libre de edificación para posibles accesos, no se permite ningún tipo de construcción fija. Y en el momento en que se desarrolle alguna actuación en este sector, estos suelos formarán parte del nuevo ámbito.

**SEC. 3. SECTORES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO**

**Art. 110 - Unidades de actuación (UA)**

Sistema de actuación en suelo urbano

Para la ejecución de estas normas en suelo urbano, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de que a criterio de la corporación se pueda seguir el de cooperación o de expropiación.

Para la ejecución directa del planeamiento en suelo urbano, las Normas fijan unas unidades de actuación, a efectos de distribución de las cargas de ejecución y urbanización entre los propietarios de la unidad.

Se prevén ocho unidades de actuación.

	SUPERFICIE DE SECTOR	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
UA 1	0,32 ha.	5D
UA 2	0,23 ha	5D
UA 3	0,24 ha	4B
UA 4	1,47 ha	5D



UA 5	1,66 ha	5E
UA 6	0,12 ha	2B-5C
UA 7	0,55 ha	3
UA 8	0,38 ha	2B
UA 9	1,58 ha	5D

UA1: comprende una finca situada al norte de la Ronda Fluvianets. El objeto de esta unidad de actuación es la cesión y urbanización de las calles señaladas en el plano de zonificación.

UA2: comprende la finca situada al este de la UA1 y el objeto de la unidad de actuación es la cesión y urbanización de la calle posterior y de las aceras este y sur.

UA 3: corresponde a la manzana donde se encuentra un almacén entre la calle Tramontana la Ronda Fluvianets y el camino del río. Tiene por objeto la cesión y urbanización de los viales señalados en el plano de zonificación.

UA 4: forman parte de esta unidad de actuación unos terrenos situados en el lado norte del casco urbano, entre el camino del río y la urbanización Sant Martí. Y el objeto de la unidad de actuación es la cesión y urbanización de los viales.

UA 5: comprende los terrenos situados entre la carretera de Roses y el camino de Santa Cristina. El objetivo de esta unidad de actuación es la cesión y urbanización de los viales y zona verde de su ámbito. Es preciso tener en cuenta que el vial confrontante a la carretera de Roses es un paseo peatonal con arbolado y pavimento tipo sablón, y que la urbanización de la calle de Santa Cristina se realizará a medias con los vecinos por otra parte.

El acceso rodado a las parcelas que resulten se efectuará sólo desde la calle de Santa Cristina, por tanto la reparcelación tiene que tener en cuenta este requisito.

UA 6: se trata de una parte de la urbanización Santo Martí donde falta la urbanización de un tramo de calle, por tanto, el objetivo de esta unidad de actuación es la urbanización de este tramo.

UA 7: está formada por varias pequeñas propiedades, lo cual le da unas características diferentes al anterior. Su objetivo es la cesión y urbanización de los viales, el paseo de 4 m de anchura a lo largo del borde del canal y la ejecución de la parte de puente correspondiente sobre el canal del mollí.

UA 8: se encuentra situada entre la carretera de la Escala y el SAU 2. Tiene como objetivo la cesión y urbanización de los viales y la zona verde.

UA 9: comprende unas fincas situadas entre el Plan parcial 1 y la UA 1. El objeto de esta unidad de actuación es la cesión y urbanización de las calles señaladas en el plano de zonificación.

El Ayuntamiento también podrá delimitar un nuevo polígono o unidad de actuación concretado a un sistema general o local ejecutable, mediante expropiación forzosa.

Cuando los propietarios de un sector, de una zona o de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por este sistema general, la Administración actuante fijará la extensión comprendida en el beneficio, a efecto de repercusión del coste de la expropiación sobre los propietarios beneficiados.

Estudio de detalle

El Ayuntamiento podrá redactar o solicitar estudios de detalle en cualquier lugar del suelo urbano, con las finalidades que establece el artículo 65 del Reglamento de planeamiento.

**Art. 111.- Planes parciales aprobados definitivamente**

-Plan parcial Sector 1, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Girona, en fecha 7 de junio de 1995:  
Las características y normativa aplicables en este sector quedan recogidas en estas normas subsidiarias, según la normativa del suelo urbano (zonas 3 y 5 B).

**CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

**SEC. 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 112 - Definición y tipos**

1. Los suelos urbanizables son los que las Normas subsidiarias declaran como aptos para ser urbanizados. La determinación de estos suelos se hace en los planos de ordenación, mediante la delimitación de sectores.

2. Además de concretar los ámbitos de suelo apto para urbanizar, las Normas describen los objetivos de su desarrollo y determinan las condiciones de ordenación, edificación, uso y gestión.

**Art. 113 - Sistemas generales y locales en suelo apto para urbanizar**

Estas Normas pueden predefinir, total o parcialmente, en algunos sectores la ubicación de los sistemas locales de zonas verdes, equipamientos y red viaria. Esta ubicación debe entenderse como indicativa y podrá ser alterada en los correspondientes planes parciales, si se justifica con la mejora de la estructura orgánica del territorio.

**Art. 114 - Cesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar**

Las cesiones gratuitas obligatorias se determinarán en el Plan parcial y tendrán, como mínimo, la siguiente extensión:

- El suelo destinado al sistema
- El 10% del aprovechamiento del sector.

**Art. 115 - Gestión del suelo apto para Urbanizar**

1. En la gestión por el desarrollo de cada sector de suelo apto para urbanizar es obligatorio, de acuerdo con el art. 25.3 del RG, la constitución de una entidad de conservación.
2. En este suelo no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos. Para la urbanización de este suelo son indispensables el Plan parcial, la Delimitación del polígono y el Proyecto de urbanización.
3. No se otorgarán licencias de edificación hasta que se ejecute la urbanización, aunque la parcela sobre la cual se pretenda edificar cuente con elementos parciales de urbanización indispensables. El contenido de los Planes parciales tendrá que contemplar las provisiones de equipamientos destinados a la gestión ambiental del sector, especialmente en cuanto a aguas residuales y residuos. Habrá que promover la previsión en los edificios de viviendas y de oficinas en los comercios, talleres y otros establecimientos, de espacios y de instalaciones que faciliten la recogida selectiva de los residuos y, en general, las operaciones de gestión descritas en la Ley 6/1993, de 15 de julio. Será preciso también la red viaria de los espacios reservados suficientes para la colocación de contenedores u otros equipamientos necesarios para optimizar las operaciones de recogida y transporte de residuos.
4. La gestión de los planes parciales no se traspasará al Ayuntamiento y habrá que crear una entidad de conservación de tiempo indefinido que se inscribirá en el Registro.

**SEC. 2. ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR****Art. 116 - Definición de zonas**

Se define un único sector de suelo apto para urbanizar llamado SAU 2.

**Art. 117 - Suelo apto para Urbanizar sector SAU 2.**

Superficie sector: 12,32 ha  
Edificabilidad bruta máxima: 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

50

Densidad máxima de viviendas: 18 hab./ha  
Condiciones de parcelación y edificación: edificación aislada, aparejada y en hilera.

Uso: residencial unifamiliar, hotelero y de servicios.

**Cap. V. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (SNU)****SEC. 1. DISPOSICIONES GENERALES****Art. 118 - Definición y tipos**

El suelo no urbanizable comprende terrenos que se caracterizan por una voluntad de mantener las condiciones naturales y el carácter propiamente rural. En este suelo no están permitidos los procesos de urbanización de carácter urbano ni los usos contradictorios con el aprovechamiento natural del territorio.

**Art. 119 - Desarrollo de las Normas en SNU**

1. Las determinaciones que contienen estas Normas, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante planes especiales.
2. Los planes especiales no podrán alterar las determinaciones de las Normas, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

**Art. 120 – Parcelaciones mínimas**

1. Se prohíben las divisiones o las segregaciones de terrenos en las siguientes condiciones:
  - a) Cuando de la segregación resulten superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo establecido en la legislación correspondiente.
  - b) Cuando la finca esté vinculada a una construcción y se considere indivisible por aplicación de las normas sobre superficies mínimas de terreno ligadas a las construcciones en el SNU.
  - c) Cuando no tengan acceso directo a carreteras u otras vías de dominio público.
2. Las divisiones y las segregaciones no están sujetos a licencia municipal (art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y 1 del RD.). Sin embargo, se considerará infracción urbanística el fraccionamiento del suelo que vulnere las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

**Art. 121 - Caminos rurales**

1. Se tendrá que conservar en su integridad la actual red de caminos rurales.

51

2. No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad que no esté prevista en estas Normas, en los planes especiales que desarrollen o en los planes parciales.

3. No se podrá modificar el perfil longitudinal y transversal de los caminos ni su trazado, sin la correspondiente licencia municipal. Las modificaciones no podrán suponer, en ningún caso, alteraciones negativas del entorno natural de la zona afectada.

4. A los efectos del cumplimiento de las disposiciones anteriores, se consideran incorporados a la documentación de estas Normas los correspondientes planos catastrales de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan. También se considerarán incorporados los caminos que sean definidos como red viaria básica para la prevención de incendios forestales, en el plan que haya elaborado la administración competente en la materia.

#### **Art. 122 - Vallas y rótulos**

En caminos y límites de propiedad en suelo no urbanizable, las vallas podrán ser de obra maciza hasta una altura de 50 cm y el resto, verja metálica, hasta una altura total de 1,80 m.

Las vallas se situarán, como mínimo, a 3,5 metros del eje de los caminos y a 5 metros de los cauces.

Las vallas de arbolado, cuando limiten con un camino, se separarán un mínimo de 2 m del borde del camino o cuneta.

Al camino llamado del Molí y en la carretera que conduce desde el núcleo urbano hasta Circ Claus, las vallas se separarán además un mínimo de 1 m del borde o cuneta.

El camino llamado del río que va desde el núcleo urbano hasta el río, en el sector del Parque Natural, y lo que transcurre paralelo al río, en todo su recorrido por el término municipal, tendrá una anchura de 11 m, por tanto las vallas se situarán a 5,5 m del eje, adecuándose esta alineación al encuentro con el vial del suelo urbano.

En todo el ámbito del SNU estará prohibido colocar rótulos publicitarios.

#### **Art. 123 – Cultivos**

Los cultivos vendrán regulados por la normativa agraria y quedarán sujetos a los planes especiales que se redacten para la protección de huertos y cultivos.

#### **Art. 124 - Núcleo de población**

En general, se considerará que se origina la formación de núcleo de población, cuando haya más de cuatro edificaciones en el radio de 250 m, centrado en cualquiera de las edificaciones preexistentes.

#### **Art. 125 - Usos permitidos y usos prohibidos**

1. El establecimiento de cualquier uso autorizable comportará la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar la degradación de la naturaleza y para conseguir una integración total con el medio en que se instale. Por ello, habrá que estudiar de una manera detallada la captación de agua potable, la depuración de las aguas residuales, la idoneidad de los accesos y la conservación y restauración de las masas arbóreas. El titular se comprometerá a la conservación del establecimiento y de su entorno, para que reúna unas condiciones perfectas de seguridad, de salubridad y de ornato público.

2. Los usos permitidos se regularán específicamente para cada tipo de suelo no urbanizable. A todos los efectos, quedan prohibidos los siguientes usos:

- a) uso de vivienda plurifamiliar.
- b) uso comercial.
- c) uso de oficinas.
- d) uso industrial, con la excepción de industrias agropecuarias.
- e) almacenes y depósitos de material no relacionados con el uso agrícola y ganadero o forestal.
- f) garajes, excepto los de uso particular al servicio de las viviendas o explotaciones agrarias.
- g) vertederos de residuos industriales.

#### **SEC. 2. CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

##### **Art. 126 - Disposiciones generales**

Las intervenciones en suelo no urbanizable tendrán que asegurar el respeto a las condiciones naturales y paisajísticas del entorno en que se emplazan, con las condiciones específicas que se señalan en estas normas para cada tipo de suelo y de uso.

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que estén en relación con la naturaleza y el destino de la finca, así como las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto por el art. 44 del RG, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que no sean incompatibles con los usos previstos en los diferentes tipos de SNU y cumplan las condiciones específicas de la zona en que se emplacen.

También podrá autorizarse, siguiendo el mismo trámite, la reforma y rehabilitación de viviendas unifamiliares o la construcción de nuevas viviendas, cuando estén asignados a una finca agrícola que cumpla las condiciones de superficie mínima indicadas en estas normas. En ambos casos, es preciso garantizar la imposibilidad de formación de un núcleo de población.

En torno al cementerio, según el Decreto 250/1987, por el que se aprueban normas de Policía Sanitariomortuoria, se establecerá una zona de protección de 25 metros de anchura libre de todo tipo de construcción.

Se admite la rehabilitación de construcciones existentes para el uso de explotaciones tipos "turismo rural", restauración y casas de colonias.

La Comisión de Urbanismo de Girona es el organismo facultado para autorizar la construcción de estas obras.

#### **Art. 127 – Viviendas**

Las viviendas en SNU, sin perjuicio de lo que estas Normas determinen para cada zona, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

- a) acreditar una propiedad de 1,5 de tierras de cultivo
- b) Para solicitar licencia de construcción es preciso inscribir la finca, en el Registro, como indivisible.
- c) No hacer posible la formación de núcleo de población.
- d) Como máximo, la superficie construida será de 250 m<sup>2</sup> de vivienda más 50 m<sup>2</sup> de construcciones complementarias.
- e) Las edificaciones se separarán, como mínimo, 10 m de los límites de propiedad y de los caminos públicos y las piscinas cinco metros.
- f) La altura máxima prevista será de 6,50 m, correspondiente a planta baja y una planta piso.
- g) Tendrán que prever el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales.

#### **Art. 128 - Construcciones pecuarias**

Las construcciones pecuarias en SNU, sin perjuicio de lo que estas Normas determinen para cada zona, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

- a) Sólo se permiten cuando sean de explotación familiar o de los propietarios de los terrenos.
- b) Es preciso acreditar una propiedad mínima de 1,5 ha en una única extensión. La parte de la finca vinculada a la edificación quedará inscrita en el Registro de la Propiedad como indivisible.
- c) En la tramitación del expediente de actividad se tendrá que especificar el sistema de tratamiento y de depuración de las aguas residuales y su destino final.
- d) No se permite su ubicación a menos de 2.000 m de cualquier límite de suelo clasificado como urbano, ni a menos de 200 m desde el eje de carreteras principales y desde viviendas existentes en SNU. Entre construcciones de diferentes explotaciones pecuarias tiene que haber, como mínimo, 500 m de separación.
- e) El máximo techo construido es de 1.500 m<sup>2</sup> para las de porcino y 2.500 para el resto. Las construcciones serán de planta baja, con una altura máxima de 5 m, excepto granjas avícolas que tendrán una altura máxima de 6,5 m en dos plantas y las instalaciones anexas, para las cuales sea técnicamente necesaria una mayor altura. La longitud no será superior a 50 m.

#### **Art. 129 - Almacenes y cubiertos agrícolas**

La construcción de almacenes en SNU, sin perjuicio de lo que estas Normas determinen para cada zona, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

- a) Sólo se permite para almacén de productos agrícolas, de herramientas del campo y de maquinaria, cuando estén vinculadas a una explotación agrícola o pecuaria.
- b) Es preciso acreditar una propiedad mínima de 1,5 de tierras de cultivo. La parte de la finca vinculada a la edificación quedará inscrita en el Registro de la Propiedad como indivisible.
- c) No se permite su ubicación a menos de 30 m desde el borde de carreteras y a 5 m de la línea de valla de los caminos existentes. La separación con los límites de propiedades será de 5 m.
- d) Las construcciones serán de planta baja, con una altura máxima de 6 m, excepto las instalaciones anexas, para las cuales sea técnicamente necesaria una mayor altura. La longitud no será superior a 50 m. Cuando la superficie del almacén sea superior a 1000 m<sup>2</sup>, será necesario el informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Girona.

#### **Art. 130 - Almacenes de herramientas**

La construcción de almacenes de herramientas debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima: 9 m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima: 2,50 m
- c) Separación a vecinos y líneas de valla caminos: 3 m (mínimo)
- d) Condiciones estéticas: no se permite que tengan ninguna apertura, a excepción de la puerta, el acabamiento de las paredes será fratasado, la cubierta será plana y no se colocará ningún elemento tipo chimenea, etc.

#### **Art. 131 - Construcciones de utilidad pública y de interés social**

Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública y de interés social, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 44 del RG. La relación de usos admitidos por su utilidad pública o interés social, así como la regulación detallada de las condiciones de edificación, será ponderada discrecionalmente por la Comisión de Urbanismo, de acuerdo con los art. 127 y 128 del TR y 44 del RG.

#### **Art. 132 - Construcciones e instalaciones de obras públicas**

1. Se podrán autorizar en el suelo no urbanizable las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, al mantenimiento y al servicio de las obras públicas.
2. La solicitud de licencia tendrá que justificar la necesidad del trazado o del emplazamiento de las instalaciones o construcciones que se proyecten, con indicación de las zonas afectadas y de las correcciones previstas en orden a preservar las condiciones naturales, el equilibrio ecológico y los valores paisajísticos.

manera que se impidan las actuaciones que puedan ser objeto de una especial protección, y las que puedan perjudicarse transformando sus condiciones actuales.

Dentro del ámbito territorial de la Armentera se ubica una parte del Parque Natural dels Aiguamolls de l'Empordà que es el que forma parte de esta zona.

La delimitación de este ámbito, según el Decreto 231/85, de 15 de julio, "de concreción topográfica de los límites del paraje natural de interés nacional y de las reservas integradas de interés zoológico y botánico dels Aiguamolls de l'Empordà", es la siguiente:

Siguiendo la orilla derecha del río Fluvià desde el límite con el término de Ventalló toma, en sentido descendente, el camino contiguo a ésta. Al cabo de unos 150 m se aleja de la orilla, en dirección SE, para acercarse después progresivamente hasta encontrar las instalaciones deportivas municipales que deja a la derecha. Al llegar en la confluencia con el antiguo curso del río, toma una desviación a la derecha en dirección a la Armentera, que abandona unos 80 m más adelante para seguir después de los caminos que, sucesivamente en dirección SE, EN y SE, delimitan, todo incluyéndolos, los cultivos adyacentes al antiguo curso del río y conducen finalmente a la carretera de la Armentera en Sant Pere Pescador. Continúa por la carretera mencionada hasta llegar al límite entre estos dos municipios.

## 2. SEGREGACIONES

No se permiten divisiones que den lugar a superficies inferiores a la unidad mínima que determina el Decreto 169/83, de 12 de abril o a la unidad mínima forestal que determina el Decreto 35/90, de 23 de enero, según sea la situación de la finca.

## 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

En estas áreas se prohíbe cualquier tipo de edificación, la tala de arbolado autóctono y cualquier modificación que desvirtúe las características del entorno, a excepción de las obras de instalación de servicios para el acondicionamiento como zona de picnic.

## 4. CONDICIONES DE USO

El único uso admitido es el forestal, agrícola o de picnic, según el que sea en el momento de la aprobación inicial de estas Normas subsidiarias de la Armentera.

## TÍTULO IV. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### Art. 136 - Definición

El ámbito de ordenación del PE de protección de patrimonio es el Catálogo de construcciones de interés que es preciso concretar, de acuerdo con lo que prevén los art. 38 del TR y el 86 del RP. A la espera de la redacción del PE de protección de patrimonio, las Normas definen un precatálogo de elementos que, por su interés histórico, artístico, paisajístico o arquitectónico, tienen que disponer, de manera urgente, de una especial protección.

57

- Las construcciones que se proyecten tendrán unos materiales, unos acabados y unos colores que garanticen una adecuada integración a las condiciones naturales del entorno.

## CAP. VI ZONIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

### Art. 133 - Definición de zonas

Dentro del suelo no urbanizable las Normas subsidiarias establecen las siguientes zonas:

- Zona agrícola AG
- Parque Natural PN

### Art. 134 - Zona agrícola AG

1. Definición: suelos que por sus condiciones tienen un especial valor agrícola, y que aunque puedan no estar cultivados en este momento, podrían volver a estarlo, calificados de acuerdo con los criterios del punto b) del art. 117 del TR.

2. Segregaciones: no se permiten divisiones que den lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, que determina el Decreto 169/1983, de 12 de abril, sobre unidades mínimas de cultivo.

3. Regulación para las edificaciones de utilidad pública e interés social: Para las edificaciones que, en aplicación de aquello establecido en el art. 128 del TR, se declaren de utilidad pública y de interés social, se tendrá que redactar un plan especial que contemple:

- El impacto paisajístico y ambiental y los efectos territoriales de su implantación.
- La servidumbre de suelo no edificable, a efectos de evitar la formación del núcleo de población.
- Las condiciones formales y técnicas de la nueva edificación.

4. Tratamiento de los caminos: los caminos rurales se mantendrán en el actual trazado, no pudiéndose edificar dentro del ámbito de protección señalado en los planos de régimen del suelo E-1/5000.

5. Condiciones de uso: los únicos usos permitidos son el agrícola y el pecuario. La vivienda se permite a las masías existentes y en los casos descritos anteriormente.

### Art. 135- Parque natural PN

#### 1. DEFINICIÓN

Comprende el suelo no urbanizable que por sus características naturales, geológicas o ambientales, tienen que ser objeto de una especial protección, de

56

**Art. 137 - Precatálogo**

El precatálogo establece diferentes situaciones, según las características particulares de cada uno de los elementos a proteger, para concretar las condiciones especiales de protección de cada uno de los elementos.

- Situación 1- Bienes de Interés Cultural: los BIC tendrán el nivel de protección integral, que les asigna la Ley 9/1993, del Patrimonio cultural catalán.

- Situación 2- Casas, masías y ermitas: Elementos catalogados sometidos a las condiciones generales de protección que estas normas determinan para el precatálogo.

- Situación 3- Áreas arqueológicas: hay de dos tipos:

a) Yacimientos arqueológicos: Quedarán protegidos por un radio de 50 m. Las licencias de obras dentro de dicho radio tendrán que ser objeto de informe previo del Servicio de Arqueología de la Dirección General del Patrimonio Cultural, que podrá dictaminar la realización de sondeos arqueológicos, para delimitar el yacimiento y decidir posteriormente la actuación más adecuada.

b) Las zonas de expectativa arqueológica: son así consideradas las zonas donde se han producido hallazgos aislados y superficiales, que no proporcionan la suficiente información para situar el yacimiento posible. En estas zonas, previamente a la concesión de licencia de obras, se tendrían que realizar sondeos y prospecciones arqueológicas, de acuerdo con el Servicio de Arqueología de la Dirección General del Patrimonio Cultural, para confirmar la existencia del yacimiento.

1. Quedan incluidos en el precatálogo de patrimonio a proteger los elementos que se relacionan a continuación. Todos ellos están grafiados y referenciados en los planos de ordenación.

Elementos a proteger	situación
<b>P1</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Moli de la Armentera
<b>CONTEXTO</b>	por el camino que lleva de la villa al mar
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	edificio civil utilizado por trabajo artesanal
<b>CRONOLOGIA</b>	S. XVIII
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Muy restaurado
<b>OBSERVACIONES</b>	planta rectangular y tejado a cuatro vertientes
<b>P2</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Iglesia de Sant Martí
<b>CONTEXTO</b>	Núcleo urbano
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Edificio religioso iglesia
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Bueno
<b>CRONOLOGIA</b>	S. XIX
<b>OBSERVACIONES</b>	estilo neoclásico, conserva parte del muro

58

	surroeste de construcción medieval (S. XII-XIII)
<b>P3</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Can Moret
<b>CONTEXTO</b>	Núcleo urbano
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Edificio arquitectura tradicional
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Bueno
<b>CRONOLOGIA</b>	S. XVII
<b>OBSERVACIONES</b>	Casa particular con una inscripción al dintel de entrada del año 1686
<b>P4</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Can Muñoz
<b>CONTEXTO</b>	Núcleo urbano
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	
<b>ESTADO ACTUAL</b>	
<b>CRONOLOGIA</b>	S. XVII
<b>OBSERVACIONES</b>	
<b>P5</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Ca l'Estanquer
<b>CONTEXTO</b>	Núcleo urbano
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Fachada con ventanas góticas
<b>ESTADO ACTUAL</b>	
<b>CRONOLOGIA</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
<b>P6</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Can Salleras
<b>CONTEXTO</b>	Núcleo urbano
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Bueno
<b>CRONOLOGIA</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
<b>P7</b>	
<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	la Barraca
<b>CONTEXTO</b>	Yermo, al SE del municipio
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Lugar de habitación con estructuras
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Destruído
<b>CRONOLOGIA</b>	-218/-476
<b>OBSERVACIONES</b>	Pasado el Moli en un campo que se encuentra en zona d'aiguamolls

59

**Art. 139 - Condiciones del Plan especial**

1. Condiciones de edificabilidad
  - a) En los solares intersticiales de un tramo de calle catalogado, podrán levantarse nuevas edificaciones que se sujeten, no sólo a la normativa general de la zona que lo rodee, sino también a las prescripciones que el Plan de protección determine.
  - b) Los edificios y ámbitos catalogados tendrán la posibilidad de edificar en los espacios libres de los solares o de aumentar el volumen edificado, si en su caso así lo determina el Plan especial, para cada uno de los elementos de manera individualizada y concreta.
2. Condiciones de la edificación, usos y licencias
  - a) El Plan especial contemplará el régimen concreto de las obras de conservación y restauración, mejora, ampliación, sustitución y nueva edificación, también el régimen de usos aplicables en los elementos catalogados.
  - b) El Plan preverá que, en cualquier caso, estas licencias necesitarán un informe previo del equipo técnico municipal y un informe favorable del Departamento de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. Condiciones del inmueble protegido
 

Los ámbitos y edificios protegidos de propiedad privada, correspondientes a una unidad compositiva y registral, constituirán un inmueble único, a los efectos de la regulación de las medidas de protección del Plan especial.
4. Condiciones de las obras de consolidación y conservación
  - a) En tanto que no sea vigente el Plan especial correspondiente, se podrán autorizar únicamente obras de consolidación y conservación de carácter urgente, con informe previo del Departamento de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que tendrá que ser emitido en el plazo de 10 días. Los usos serán concordantes con las características y posada en valor de los edificios a proteger. Se prohíben expresamente el derribo o la transformación y cambio de las características físicas de los edificios y, si procede, de sus entornos ambientales.
  - b) Asimismo, en tanto que no sea vigente el Plan especial, los ámbitos catalogados no pueden ser modificados, ni en su estructura ni en sus elementos constitutivos, sin licencia municipal, la cual será solicitada con un proyecto firmado por un titulado facultado. Este proyecto tendrá que justificar la conveniencia o necesidad de las obras de modificación, que se describirán en una memoria y se graficarán en planos de planta, sección y alzados.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.- Usos disconformes**

1. Se considerarán como uso disconforme las actividades de categoría superior a la máxima admitida en la zona donde se emplazan. Para estas actividades,

**P8**

<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Camp del Bosc
<b>CONTEXTO</b>	Explotación agropecuaria
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Lugar de habitación con estructuras malo
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Malo
<b>CRONOLOGÍA</b>	-218/476
<b>OBSERVACIONES</b>	Al sur del río y al este del campo de fútbol

**P9**

<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Mas Ballet mas Vila - Rodona
<b>CONTEXTO</b>	Núcleo urbano
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Lugar de habitación
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Malo
<b>CRONOLOGÍA</b>	-218/476
<b>OBSERVACIONES</b>	En torno al caserío al este del núcleo urbano

**P10**

<b>NOMBRE DEL YACIMIENTO</b>	Santa Cristina
<b>CONTEXTO</b>	Yermo, al borde del río Fluvià
<b>TIPO DE YACIMIENTO</b>	Restos de construcciones
<b>ESTADO ACTUAL</b>	Destruído
<b>CRONOLOGÍA</b>	-1800/1492
<b>OBSERVACIONES</b>	Cerca del término municipal de Sant Pere Pescador

**Art. 138 - Contenido del Plan especial**

1. El PE tiene que concretar el catálogo, según los elementos precatalogados y otros elementos o conjuntos que respondan a un nivel suficiente de interés.
2. En la redacción del catálogo reseñado, el Plan especial podrá, también, excluir alguno de los elementos incluidos en el precatálogo, justificando debidamente los motivos de exclusión.
3. El Plan especial también podrá reducir, al mínimo, las condiciones de protección a alguno de los elementos incluidos en el precatálogo.
4. El Plan especial tiene que definir exhaustivamente los perímetros correspondientes en cada uno de los elementos catalogados, con el contenido de la protección específica para cada uno de ellos.
5. El Plan especial tiene que definir un régimen particular económico-fiscal que tiende a estimular y fomentar la conservación, mejora y reposición de los elementos catalogados.

sólo se admitirán cambios de mejora y ampliación, siempre y cuando no se incremente la carga contaminante de la actividad autorizada.

2. Las actividades con posesión de licencia, en que concurren algunas de las siguientes condiciones, tendrán que adaptar sus condiciones exigidas por esta normativa:

- a. carga térmica ponderada superior en un 50% de la permitida.
- b. Ubicadas en edificios de ocupación mixta, con algunos de los usos contemplados en la NBE-CPI96.
- c. Resistencia estructural del edificio o elementos compartimentadores inferior al valor QTP/4 (en minutos).

#### **Segunda.- Volúmenes disconformes y fuera de ordenación**

1. Cuando los edificios e instalaciones construidos, con licencia con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas subsidiarias, estén sujetos, por razón del planeamiento, a expropiación, cesión gratuita o derribo del edificio, quedarán en situación de fuera de ordenación de acuerdo con las limitaciones señaladas en el siguiente párrafo.

2. En los edificios e instalaciones fuera de ordenación no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiessen la higiene, ornamento y conservación del inmueble.

3. Cuando las determinaciones del planeamiento no tuviesen que dar lugar a la situación de fuera de ordenación, en los edificios e instalaciones con volumen disconforme se autorizarán todas las obras de consolidación y cambio de uso, de acuerdo con las condiciones básicas que estas Normas establecen para cada zona.

#### **Tercera.- Parcelas fuera de ordenación**

En general, las parcelas existentes en las diferentes zonas edificables, de superficie y/o dimensiones inferiores a las que establezcan las Normas subsidiarias para la zona donde se emplazan, se considerarán edificables siempre y cuando consten escrituradas antes de la aprobación inicial de las presentes Normas y cumplan las condiciones de parcelación del planeamiento anterior. Para algunas zonas se establece, en el capítulo correspondiente, una regulación más precisa de las condiciones de edificación en estos supuestos.

#### **Cuarta.- Plan especial de protección de patrimonio**

En tanto que no sea vigente el Plan especial, se podrán redactar planes especiales de protección de patrimonio de carácter individualizado, referidos a algunos de los elementos o ámbitos del precatálogo.

62

(05.076.001)

#### **EDICTO**

de 17 de marzo de 2005, sobre acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona referentes al municipio de La Jonquera.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, en las sesiones de 23 de diciembre y de 28 de julio de 2004, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Exp. 2004/013887/G

*Plan de ordenación urbanística municipal en el término municipal de La Jonquera*

*Acuerdo de 23 de diciembre de 2004*

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Dar conformidad al Texto refundido del Plan de ordenación urbanística municipal remitido por el Ayuntamiento de La Jonquera en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva de 28 de julio de 2004, con las siguientes correcciones de oficio:

En el PMU 6 Plaça del Sol se limita la altura de la edificación a PB por encima de la curva de nivel a partir de la cual se inicia la extensión a levante.

En el artículo 167 que define los parámetros reguladores del PA4 se añade el redactado de los artículos 171 y 172 respecto al cumplimiento de las determinaciones del informe de la Agencia Catalana del Agua.

Se mantiene no edificable la planta baja de las edificaciones, en zona de Eixampla (clave 2), anexas al arroyadero y a la parcela de equipamientos del IES La Jonquera de la calle Horta d'en Geli.

Se mantiene la misma ordenación y alturas del documento aprobado provisionalmente en el Polígono de Actuación núm. 23 Coll de les Portes previsto en el artículo 185 del POUM.

Se elimina de la redacción del artículo 191 la posibilidad de autorización de edificios singulares en los sectores de suelo urbanizable delimitado.

—2 Publicar este acuerdo, el de aprobación definitiva y las normas urbanísticas correspon-

dientes en el DOGC, al efecto de su ejecutividad inmediata, tal y como indica el artículo 100 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento.

*Acuerdo de 28 de julio de 2004*

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, esta Comisión acuerda:

—1 Aprobar definitivamente el Plan de ordenación urbanística municipal promovido y remitido por el Ayuntamiento de La Jonquera y supeditar su publicación en el DOGC y la consiguiente ejecutividad a la presentación de un texto refundido, por duplicado, verificado por el órgano que ha otorgado la aprobación provisional del expediente y debidamente diligenciado, que incorpore las siguientes prescripciones:

**Informes**

Se solicitarán los informes de la Dirección General de Carreteras de la Generalidad de