

NORMES URBANÍSTIQUES

ANNEX



annex

**COMPILACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES DE LES
FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT AMB APROVACIÓ DEFINITIVA RECENT
QUE S'INCLOUEN EN L'ANNEX**

SUD 1.2A	PP Can Peiró A
SUD 1.3	PP C/Remei-C/Ponent
SUD 1.4	PP Cementiri Sector 2C
SUD 1.5	PP Cementiri Sector 2D
SUD 1.6	PP Can Colomer
SUD 1.7A	PP Isoladora A
SUD 1.8	PP Susvalls
SUD 1.9	PP El Trust II

PAU Cementiri Vell 7B

PMU Co7 Sector Les Serres I

RELACIÓ DE SUBCLAUS DE ZONA INCORPORADES ALS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

Sector		Clau antiga	Clau refosa
SUD 1.2A	PP Can Peiró A	Residencial plurifamiliar PB+3	I12A
SUD 1.3	PP C/Remei-C/Ponent	4a	I13
		6	E13
		9b.1	H13
		Residencial o Equip. privat	K13
SUD 1.4	PP Cementiri Sector 2C	4a	I14a
		4b	I14b
		4c	I14c
		6a	E14
SUD 1.5	PP Cementiri Sector 2D	Zona Ciutat Jardí	Zcj
SUD 1.6	PP Can Colomer	14	I16
		15	E16
		16	H16
SUD 1.7A	PP Isoladora A Zona Esportiva	4a	I17A
		9	H17A
SUD 1.8	PP Susvalls	5b	J18
SUD 1.9	PP El Trust II	Indústria aïllada	J19
		Equipament privat	K19
PAU	Cementiri Vell 7B	4	E7B
PMU Co7	Sector Les Serres I	5d	J2

RESUM:

Clau E.	E7B, E13, E14, E16.
Clau H.	H13, H16, H17A
Clau I.	I12A, I13, I14a, I14b, I14c, I16, I17A
Clau J.	J2, J18, J19
Clau K.	K13, K19

Nota: S'ha mantingut el contingut literal de la normativa, a excepció d'aquelles qüestions relacionades amb les antigues claus "verd privat" i "equipament privat" que han estat eliminades. Amb això ha calgut fer els ajustos necessaris per evitar contradiccions en aquest sentit.

SUD 1.2 A

CAN PEIRÓ A

aprovació definitiva CTU 15 de desembre de 2005. Donar conformitat al text refós 5 d'abril de 2008

ORDENANCES REGULADORES

El text recull les observacions realitzades per l'arquitecte Municipal al seu informe de 27.12.2004.

1 DISPOSICIONS GENERALS

ART. 1 ÀMBIT D'APLICACIÓ:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del polígon 9a Pla de Ponent a Cassà de la selva, segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

ART.2 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA:

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, les normes subsidiàries de planejament de Cassà de la Selva.

En tots cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les esmentades Normes Subsidiàries.

ART.3 DEFINICIÓ DE CONCEPTES:

Sempre que no quedin espessament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els urbanístics i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

ART.4 DESENVOLUPAMENT DEL PLA:

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se estudis de detall, projectes d'Urbanització, projecte de Reparcel·lació, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del P.E.M.U i de les normes subsidiàries.

ART.5 ESTUDIS DE DETALL:

podran redactar-se Estudis de detall amb l'exclusiva finalitat de:

. Adaptar o reajustar les alineacions i rasants, d'acord amb l'article 65.4 del reglament de planejament.

. Ordenar volums, d'acord amb l'article 65.4 del reglament de planejament.

La tramitació i les determinacions dels estudis de detall seran les especificades a l'esmentat Reglament de Planejament.

ART.6 PROJECTE D'URBANITZACIÓ:

El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de la unitat d'actuació. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.

ART.7 PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ:

La parcel·lació dibuixada al plànol d'ordenació.

ART.8. MODIFICACIONS:

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les normes subsidiàries de Planejament de Cassà de la Selva.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzades mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%.

Tampoc seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ART.9. QUALIFICACIÓ DEL SÒL:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes locals.

ART.10. ZONES:

Es defineixen les zones següents:

Residencial plurifamiliar PB+3

ART.11 SISTEMES:

Es defineixen els sistemes locals següents:

Parcs urbans i verd

Viari

Equipaments.

3 NORMES PARTICULARS A LES ZONES I SISTEMES

ART.12. DEFINICIÓ DE CONCEPTES:

1. Alineació de vial:

Línia que separa l'espai, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha de alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb la alineació de vial.

3. Pla de referència:

Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si pel pendent ho demana.

Per sobre la alçada reguladora màxima es permetrà la construcció de la coberta definitiva de l'edifici.

4. Alçada reguladora màxima:

És la alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del carrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

5. Rengle:

Agrupació continua d'habitatges .

6. Tram:

Agrupació contínua d'habitatges arreglerats, el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

7. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora.

Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

8. Planta Baixa:

És la planta d'accés a l'edifici que se situarà dins del marge, per sobre i per sota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

9. Planta Soterrani:

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació .

10. Planta Pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11. Fondària Edificable:

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera ,dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits, aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

12. Gàlib edificatori:

Perímetre màxim dins del qual s'ha d' inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

13. Reculades de l'edificació:

Es defineixen dos tipus de reculada:

- a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, es retira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable ,amb la finalitat de no esgotar aquesta.
- b) B) La reculada per motius constructius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

14. Cossos sortints:

Son les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima de 1,10m comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidriat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís ,no vidriat ,per damunt del ampit.

15. Pla límit de vol:

És un pla paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquests, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

16. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

17. Ràfec :

Es la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

18. Verd Privat:

Es defineix com a verd privat el sòl lliure de construcció, ajardinat, que envolta les edificacions i la titularitat del qual es privada.

ART. 13. DETERMINACIONS COMUNS A LES ZONES I SISTEMES:

1. Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que es d'aplicació el que figura a les normes subsidiàries de planejament de Cassà de la Selva.

2. Planta Baixa:

L'alçada lliure de la planta baixa, mai no serà inferior a 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i igual que les plantes pis en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m2.

3. Planta soterrani:

1. L'altura lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per cada parcel·la.

4. Planta pis:

L'altura lliure de les plantes no serà inferior a 2,50 m.

Tanmateix, aquesta alçada lliure mínima es pot disminuir per l'establiment de cels rasos o entresolats fins a una alçada lliure de 2,20 m, en les peces i condicions definides als paràgrafs següents:

- La disminució de l'alçada lliure es pot estendre per la totalitat de la superfície de corredors, distribuïdors, cambres de magatzem, serveis higiènics i rentador.
- La disminució de l'alçada lliure es pot estendre també pel 30% de la superfície de qualsevol altra peça de l'habitatge.

5. Coberta:

La coberta serà inclinada, a dues vessants, de teula amb un pendent del 35%.

Tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que es situïn a una distància mínima de 2,50 m, amidada des del pla de la façana. Aquest terrats s'hauran de distanciar 1,00 m de la mitgera com a mínim i no interrompé el carener.

Els plans de coberta inclinada hauran d'arrencar del pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis permesa.

La coberta podrà volar distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec serà de 1,00 m com a màxim.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com ara son xemeieies, antenes, parallamps, etc. I restaran amagats a les golfes els de dimensió i volum més important, com ara dipòsits d'aigua, acumuladors i maquinària.

6. Cossos sortints:

El vol màxim en qualsevol cas serà de 1,00 m.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. En canvi no serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no comptarà.

7. Regulades de l'edificació:

El tipus de reculada definit com a cos de l'edificació es permet a les façanes amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta en aplicar la fondària edificable màxima.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 45 cm adjacents a la mitgera.

8. Tanques:

Les tanques als espais públics i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, es faran de material massís o bé de reixa metàl·lica, fins a una alçada de 0,90 m amidats a la mitgera des de la rasant de la vorera. En el primer dels casos, el material serà el mateix emprat a la façana. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçada màxima. El primer metre estarà fet de material massís i la resta de reixa metàl·lica, podent-se combinar amb arbust per tal de formar una bardissa.

Moviment de terres:

En el cas d'anivellar el sòl dels jardins privats amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui 1,00 m per sobre ni 1,00 m per sota de la cota natural del terreny, entenent per cota natural del terreny la que resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització.

10. Aparcaments:

Es obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

11. Ordenances d'estètica:

a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt, mes que no pas en una juxtaposició d'obres singulars. La unitat mínima serà, doncs, un regle.

b) Es permetrà únicament l'ús de dos materials com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla de façana.

c) El color dels materials de façana serà de la gamma de colors naturals, de terra, amb tonalitats suaus o en blanc, i s'evitaran en tot cas les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

d) Les cobertes estaran acabades amb teula de color rogenc.

e) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos que els de la façana principal.

12. Jardins privats:

Es prohibeixen qualsevol tipus d'edificació a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat.

S'admeten les edificacions auxiliars adossades a les façanes laterals sempre que no ultrapassin el 5% de la superfície del espai lliure.

ART 14. **CLAU I12A.** DETERMINACIONS PER A LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN VOLUMETRIA ESPECIFICA (PB+3)

1. Rengles:

Les determinacions específiques contingudes en aquest article afecten a les illes M2 i M5.

2. Parcel·lació:

La parcel·lació indicada al plànol d'ordenació ha proposat una parcel·la per a tota l'illa per tal d'encoratjar la promoció unitària quant a projecte i construcció. La parcel·la única es podrà dividir en parcel·les individuals per cada edifici mitjançant llicència de parcel·lació sempre que es garanteixi la unitat de projecte de tota l'illa.

3. Tipus d'ordenació de l'edificació

Ordenació segons volumetria específica, els edificis es situen dintre de l'envolvent màxima determinada pel perímetre de façana, el galib màxim de l'edificació assenyalat al plànol P2 i l'alçada reguladora.

4. Característiques de l'ordenació:

Les característiques de l'ordenació venen determinades per sostre edificable, ocupació màxima, alçada reguladora, nombre de plantes, segons el següent detall

Illa 2. (zona plurifamiliar)	
Superfície parcel·la	6.444,80 m2
Sostre edificable màxim	7.491,00 m2
Ocupació màxima 40%	2.577,92 m2
Nº de habitatges	68
Coeficient edificabilitat net	1.16

5. Del projecte de les edificacions:

El projecte de edificació de la parcel·la qualificada de plurifamiliar serà unitari.

En cas que hagués de subdividir-se la parcel·la redactarà un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat regular la unitat compositiva de totes les façanes, la adaptació del terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forjats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

En tot el que no estigui previst en aquesta normativa serà d'aplicació lo previst a les ordenances de les Normes subsidiàries títol IX capítol 2 ap. 4 Edificació Aïllada.

6. Línia de façana:

La línia de la façana recula 4,00 m respecte de l'alineació de vial, seguint l'ordenació dibuixada al plànol d'ordenació.

7. Fondària edificable màxima:

Fondària edificable màxima ve definida pel gàlib màxim de l'edificació.

8. Pla de referència:

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mitja de l'edifici.

9. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 15,00 m, amidats a partir del pla de referència, que defineix el nivell de la planta baixa.

10. Graonat de l'edificació:

L'edificació s'organitza en un únic tram, atès que el terreny es bastant pla en aquest punt.

11. Alçaries útils mínimes:

Les alçaries útils mínimes per aquesta zona son els següents:

Per a habitatge: 2,50 m

PB: 3,00 m

Per a soterrani: 2,20 m

12. Planta soterrani:

Es permeten fins a dues plantes soterranis amb la mateixa ocupació màxima que l'edifici.

13. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre dos plans situats a 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota del pla de referència.

Es permetrà la construcció d'un entresolat complementari de l'ús comercial, sempre que no superi el sostre màxim assignat a cada parcel·la i que reculi 3,00 m en tot el perímetre la façana a carrer.

14. Sostre edificable màxim:

Es el que resulta per aplicació dels paràmetre definits en aquesta normativa.

15. Cossos sortints.

Es permeten els cossos sortints oberts en galeria i tancats. Els primers poden ocupar totalment la façana els segons i els tercers un terç de aquesta, tot respectant el pla límit de vol.

16. Garatges

Es podran situar a la planta soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge. Les rampes es poden situar als laterals de l'edifici, a l'espai lliure d'edificació dins de la parcel·la.

17. Baranes:

Les baranes podran ser massisses o del tipus reixa metàl·lica.

Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00.

18. Baixants vistos:

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos. En la façana del carrer, però, no sobresortiran de cap manera del pla de façana en tota l'alçada corresponent a la planta baixa.

19. Comptadors:

Si es col·loquen els comptadors a la façana s'hauran de situar encastats als paraments massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de vial. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana.

20. Usos:

Es permeten només els següents usos:

- En planta pis:

. habitatges, . oficines. sòcio – cultural

- En planta baixa:

ademes: oficines. comercial. tallers artesanals. sòcio – cultural. públic – administratiu. esportiu

- En planta soterrani:

garatge i usos auxiliars.

Referent als establiments comercials, l'oferta comercial al detall en format de mitja i gran establiment comercial, estarà subjecte al que determina la normativa del Pla sectorial d'equipaments comercials 2001-2004 i es donarà compliment a lo previst a l'acord del Govern de la Generalitat de 28 de desembre de 2004 publicat al DOGC 4300 de 13 de gener de 2005.

ART 15. DETERMINACIONS PER EQUIPAMENTS

1. Els equipaments es regiran per les condicions previstes al títol II SISTEMES capítol III SISTEMES D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS.

a. El tipus d'ordenació serà el corresponent a edificació aïllada.

b. L'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la serà de 1m2 sostre /m2 de sol.

c. L'alçada reguladora màxima serà de 9,15 m corresponent a P. Baixa més dos plantes.

d. La configuració i distribució del volum edificat haurà de ser tal que permeti la sistematització d'amplis espais lliures amb arbrat.

2. Les ordenances d'edificació seran les previstes al Títol IX capítol 2 apartat 4 EDIFICACIÓ AÏLLADA.

SUD 1.3

REMEI-PONENT

aprovació definitiva CTU 2 d'octubre de 2006

ORDENANCES REGULADORES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. - NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

NATURALES. Aquest Pla té la condició de Pla Parcial Urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme de Catalunya i la modificació, Llei 10/2004 de 9 de desembre.

ÀMBIT TERRITORIAL. L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial Urbanístic és l'assenyalat en els plànols del projecte corresponents situats dins del terme municipal de Cassà de la Selva, a la província de Girona.

DEFINICIÓ DE CONCEPTES I ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ. Els conceptes d'edificabilitat i usos que aquí es regulen són els definits amb caràcter general en les ordenances d'aplicació a tots els tipus d'ordenació vigents en el municipi de Cassà de la Selva, i reflectits en les Normes Subsidiàries de Planejament.

Es regulen en aquesta Normativa els paràmetres edificatoris i els usos específics per a l'edificació prevista en aquest Pla Parcial. Són d'aplicació així mateix les ordenances de ventilació, il·luminació, higiene, aparcament, contra incendis, i demés que amb caràcter general estiguin vigents en el municipi.

SISTEMES I ZONIFICACIÓ.

S'estableix dins de l'àmbit del Pla Parcial la següent divisió de sistemes i zones:

Sistema viari:

-Viari rodat

-Viari peatonal

Sistemes d'Espais Lliures:

-Jardins urbans i places

Sistemes d'Equipaments:

-Equipaments públics.

-Equipaments privats.

Zones d'aprofitament privat:

-Zona residencial unifamiliar o bifamiliar aïllada.

-Zona residencial unifamiliar en filera.

-Zona residencial plurifamiliar en blocs aïllats.

SISTEMES. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en el Pla Parcial tindran caràcter i titularitat pública.

Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes Subsidiàries de Planejament vigents, i per les següents:

Sistema viari i aparcament

1. Són espais d'ús i domini públic delimitats en els plànols d'ordenació per les alineacions dels vials o places.

2. Els elements que constitueixen el sistema viari s'executaran d'acord amb les especificacions contingudes en els plànols pel que fa a la sistematització de les bandes pavimentades, enjardinades o arbrades, voravies i calçades de circulació.

3. Els projectes complementaris d'urbanització definiran detalladament el tipus d'enllumenat públic, el tractament de les zones verdes, el mobiliari urbà i altres elements d'infraestructura urbana....

Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques

En els espais lliures i zones verdes que constitueixen el sistema de places i jardins públics només s'hi permetran aquelles instal·lacions i edificacions de suport als usos propis d'aquests espais, com quioscs, pèrgoles, edicles, etc. En cap cas les implantacions no expressament dibuixades en aquest Pla Parcial, tindran una alçada superior a 4m, ni la seva ocupació ultrapassarà l'1% (ú per cent) de la superfície de l'espai lliure o zona verda on s'emplacin.

Sistema d'equipaments

Els terrenys adherits als equipaments públics per aquest Pla es destinaran bàsicament a edificis per funcions públiques col·lectives o d'interès general: docents, ús esportiu, sanitari-assistencial, social-cultural, per a subministre i serveis públics, administració pública....

Conscients que cal una especial sensibilitat davant dels nous hàbits i necessitats de consum, així com atenció a la creixent demanda d'ocupació de l'oci, i que aquestes necessitats són difícilment mesurables sense un estudi acurat les Normes opten per satisfer, en general les demandes concretes formulades pel Consistori, adjudicant a un ús determinat totes les reserves previstes pels plans parcials, o bé a fer la reserva de sòl sense concretar l'ús específic.

En aquest cas no es concreta cap ús específic.

Transmissió dels sòls per a carrers, places, jardins i dotacions i equipaments en el sistema de compensació.

1) La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, tindrà lloc una vegada aprovat definitivament el projecte de compensació i registrat aquest en el registre de la propietat.

2) Les obres es cediran quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva i les obres recepcionades per la cooperació en un plaç no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació.

3) La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament.

Els projectes de reparcel·lació s'ajustaran, en el seu contingut i procediment, al que es disposa de l'article 118 al 123 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme de Catalunya.

TÍTOL SEGON. NORMES D'EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL 1. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

NORMA GENERAL

1. Tots els habitatges compliran el Decret 259/2003 de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.
2. La construcció dels edificis complirà amb : NBE-CA-88 sobre condicions acústiques dels edificis NRE-AT-87 sobre aïllament tèrmic dels edificis.
3. Totes les actuacions en matèria d'urbanisme, edificació, transport i comunicació estaran adaptades a la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques. Correcció d'errada DOGC nº 1527 i DOGC decret legislatiu 6/1994.
4. Les disposicions d'aquestes Normes només seran aplicables si estableixen major exigència que el Decret indicat. Els conceptes que s'indiquen en les Normes tindran el següent significat:

1. RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC

- 1.1. ALINEACIÓ DE VIAL. És la línia que s'estableix al llarg de les vies de separació entre espai públic i espai privat.
- 1.2. ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ O LÍNIA DE FAÇANA. És la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada – coincidint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella – o opcional per cada parcel·la.
- 1.3. AMPLE DE CARRER. És la mida lineal entre dues paral·leles que constitueixen l'alineació de vial. Per alguns carrers s'especifica numèricament en els Plànols de definició geomètrica.
- 1.4. ALÇADA REGULADORA. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana. Entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i l'intersecció amb la cara superior del forjat o del ràfec (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).
- 1.5. FAÇANA PRINCIPAL. Tram del perímetre de l'edificació que limita directament – o a través d'un espai lliure, fruit d'una reculada – amb el vial.
- 1.6. FAÇANA POSTERIOR. Tram del perímetre de l'edificació incloent els cossos sortints que dona front a l'espai lliure interior de la illa, o de la parcel·la.
- 1.7. FAÇANES LATERALS. Trams del perímetre de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior.
- 1.8. MITGERA. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.
- 1.9. COSSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS.
 - a) Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladís amb únicament baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.
 - b) Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
 - c) Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats – aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana – computaran a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.
 - d) Es prohibeixen els cossos sortints a al planta baixa.
 - e) Al Centre Històric i a les Cases en Grup o Filera ordenada segons alineacions viàries, no s'admeten cossos sortints al pati d'illa.
 - f) En aquelles zones on es permeten els cossos sortints sobre la superfície vial es fixarà l'avanç de la línia de façana en forma de terrassa, balcó, galeria o marquesina i la seva superfície màxima.
 - g) Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental. No són elements sortints les persianes, rètols i anuncis. Els elements sortints les persianes, rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3m sobre la rasant de voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45m.
- 1.10. TANQUES.

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

Quan no s'especifiqui el contrari, seran opaques fins una alçada de dos metres, mesurades des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a una alçada de 2m en terrenys plans i de 1,50m amidats des de la cota natural del terreny en els terrenys amb pendents.

En els cossos en què el garatge quedi empotrat en el terreny i en línia de façana, la tanca podrà ser opaca fins a una alçada de 2,20m.

2. RELATIUS A L'OCUPACIÓ DEL SÒL

- 2.1. PARCEL·LA. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.
- 2.2. SOLAR. Parcel·la que per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en la Llei del Sòl i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.
- 2.3. ILLA. És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.
- 2.4. ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA O PATI D'ILLA. És l'espai lliure d'edificació resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li corresponguin o bé el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.
- 2.5. PROFUNDITAT EDIFICABLE. És la distància perpendicular a l'alineació de l'edificació, entre la façana principal i la façana posterior de l'edifici.
- 2.6. PERCENTATGE D'OCUPACIÓ. El percentatge d'ocupació – d'illa o de parcel·la – és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints excepte els que volen sobre vial i la superfície total de l'illa o de la parcel·la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars.
- 2.7. SEPARACIONS MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de la parcel·la (front, fons i partions). En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb vial.
- 2.8. COEFICIENTS D'EDIFICABILITAT.

- a) S'enten per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m²st/m²s (metres quadrats de sostre edificable / metres quadrats de sòl) de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament.
- b) S'enten per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada illa, unitat o polígon d'actuació o sector de planejament
- c) S'enten per intensitat d'edificació per parcel·la, l'índex resultant de dividir la superfície de sostre edificable màxim permès a la parcel·la per la seva superfície.

3. RELATIUS A L'EDIFICACIÓ

3.1. NOMBRE DE PLANTES. És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçada reguladora establerta per cada zona.

3.2. PLANTA BAIXA.

a) La planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineació de vial la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre 0,60m per sobre i 0,60m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos de parcel·les confrontades o dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

b) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,20m. En les zones de cases aïllades o en agrupació unifamiliars no regirà l'alçada mínima de planta baixa sempre que l'ús sigui vinculat a la residència.

c) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes. (semisoterrani i entresol).

d) Els entresolats es permeten a la planta baixa quan forment part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior.

3.3. ELS ENTRESOLS

1. Es separaran un mínim de 3m de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici.

2. La seva alçada mínima, per sobre i per sota serà de 2,50m no necessària en la part superior si és destinada a dipòsit de material.

3.4. PLANTA SOTERRANI

a) Les plantes soterrànies en el tipus d'ordenació segons vials, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

b) En els altres tipus d'ordenació, són plantes soterrànies, tota planta enterrada o semi-enterrada, sempre que llur sostre sigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi-enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Mai s'admetran més de dos soterranis.

c) Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari. Els soterranis no podran destinar-se a sales d'Espectacles ni activitats recreatives, sinó pot disposar de sortides d'emergència al mateix nivell de la planta.

d) L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20m.

3.5. PLANTES PIS.

És tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. L'alçada de les plantes pis no serà inferior a 2,60m ni superior a 3m.

3.6. VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ.

a) El disposat en aquestes normes sobre patis i cels oberts és aplicable també a les obres d'ampliació per edició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, en els casos en què sigui admesa, es requerirà, a més d'adequació de les característiques i dimensions dels patis, fins i tot dels corresponents a les plantes edificades, a les condicions de mida i forma exigides en aquelles Normes.

b) En les illes de cases on l'edificació gràfica en els plànols tingui més de 13m de profunditat edificable, es deixarà un mínim del 11% de la superfície de les plantes pis per a patis i pous de ventilació, encara que la planta baixa estigui dedicada a ús residencial. Aquest percentatge es pot acumular en les façanes que donin a carrers secundaris i a patis interiors d'illa, a partir de la primera planta de l'edificació.

3.7. CELOBERTS.

a) Les dimensions i formes dels celoberts estaran d'acord amb el que disposa el Decret 28/1999 sobre nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

b) El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

c) A efectes del disposat en aquest article i al següent sobre celoberts i patis de ventilació es tindran en compte, a més, les següents regles:

- les llums mínimes entre murs, no podran reduir-se amb sortides o altres elements o serveis com són els safareigs.
 - L'alçada del celobert o pati, a efectes de determinar la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes desde la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.
 - El paviment del celobert o pati estarà com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.
- d) Cap dependència podrà ventilar a través d'un altre.

Els celoberts són espais no edificats situats dins del volum de l'edifici per tal de permetre la il·luminació i la ventilació de les peces habitables i espais comuns allunyats o privats en contacte amb els façanes.

Els celoberts de ventilació i il·luminació es poden cobrir, sempre que s'asseguri la ventilació amb una superfície vertical mínima d'obertura, que la normativa existent acostuma a fixar d'un 20% de la superfície del pati a repartir per tot el perímetre.

Per afavorir la il·luminació, és important que els acabats dels celoberts siguin fets amb materials llisos que impedeixin el dipòsit de la pols i amb colors clars. Quan els celoberts no siguin coberts, les parets de tancament dels habitatges que els conformen han de tenir condicions tècniques semblants a les de façana.

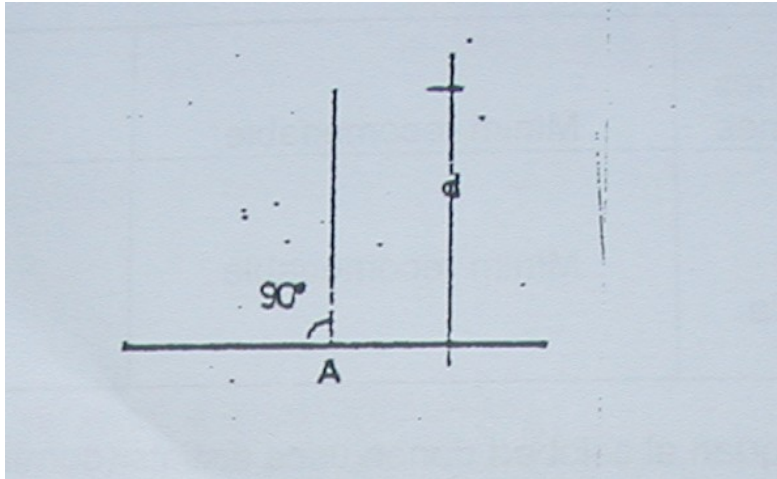
Si s'utilitzen gasos líquids del petroli (G.L.P.) com a combustibles per a les cuines, escalfadors d'aigua.. els celoberts de ventilació i d'il·luminació corresponents no podran formar "bassa" en el fons, per tal d'evitar perills d'explosió per fuites de gas que s'acumulin a les parts baixes.

Els celoberts, en el seu extrem inferior, poden estar relacionats amb espais públics de planta baixa a través d'obertures d'il·luminació, ventilació o, fins i tot, de comunicació total, facilitant en aquest cas una via directa d'entrada i sortida de materials i mudances als habitatges.

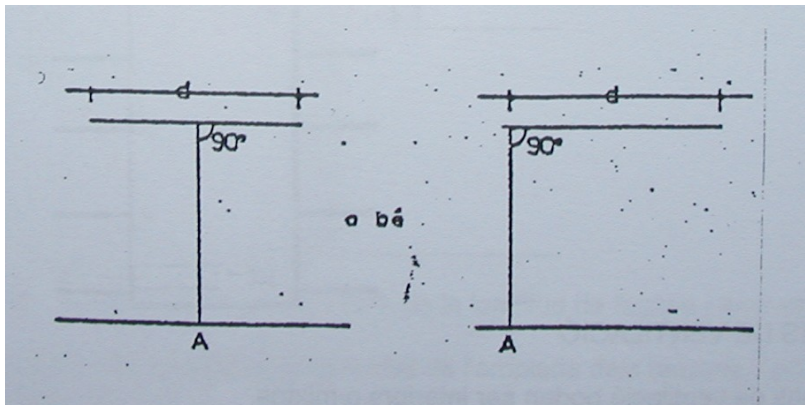
Perquè una finestra pugui obrir-se en un parament del celobert, s'han de garantir les condicions d'il·luminació, ventilació i privacitat mínimes.

Això es concreta amb la possibilitat de fer la següent composició geomètrica:

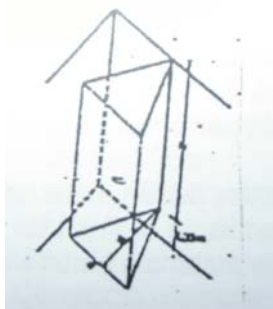
1. Dibuixar un segment de "d" metres, perpendicular a la línia del perímetre del celobert, en el centre de la finestra.



2. Dibuixar un altre segment també de "d" metres, paral·lel a la línia del perímetre i que coincideixi amb l'extrem de l'anterior en algun punt:



Formar un prisma amb l'envoltant triangular dels dos segments definits, comprès entre el pla horitzontal situat a 1m d'alçària per sobre del terra de la planta més baixa que es pugui obrir a aquest celobert i el seu coronament.



3. Aquest prisma triangular no topará amb cap obstacle, incloent els passos d'instal·lacions i estenedors.

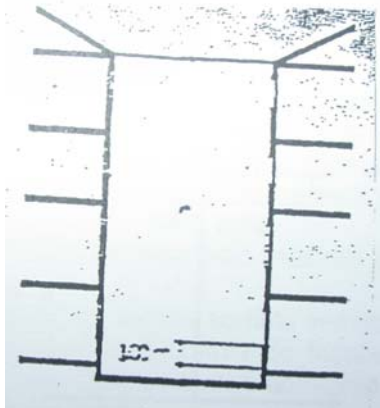
La mida "d" estarà relacionada amb l'alçària, "h" del celobert, comptabilitzada des d'1m per sobre del terra de la planta més baixa que es pugui obrir al celobert i del seu coronament.

Mides dels celoberts en m

Celobert on donen només dormitoris o només cuines.	Mínim recomenable	$h/4$ ó 3,6 $>h/3$ ó >5
Celobert on donen dormitoris i cuines a la vegada.	Mínim recomenable	$h/3$ ó 5 $>h/2$ ó 5

L'augment del valor "d" quan al celobert donen usos distints (dormitoris i cuines) es justifica per tal d'esmortir les molèsties per sorolls.

La consideració per dimensionar els celoberts a partir de l'analogia amb les finestres donant a un espai obert, és semblant al que s'exposa a "Guide to the building regulations – 1976", a l'apartat KL-Open Space, ventilations and height of rooms.



3.8. PATIS DE VENTILACIÓ

a) Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a 1/7 de la seva alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2m que no produeixi extrangulacions de menys de 2m i amb una superfície mínima.

Nº Plantes Pis	Superfície mínima
1	5
2	5
3	5
4	7

3.9. COBERTES

1. Planta coberta. És planta coberta la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del carrer forjat.

2. Les edificacions es poden cobrir amb teulada de teula àrab, o teula de ciment de color vermell, amb un pendent màxim del 30% o amb coberta plana. Els equipaments i edificis aïllats industrials o magatzems, podran utilitzar materials diferents de la teula.

3. Per a aquells edificis acabats amb teulada:

a) En aquest cas la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà un cantó màxim de 60cm.

b) El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.

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

d) L'espai interior de la coberta podrà destinar-se a ampliació de l'habitatge de la planta immediatament inferior, però no a habitatge o apartament independents, les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran a les pendents de la coberta sense sobresortir-ne i no permetran terrasses que trenquin la volumetria de la coberta.

4. Per a aquells edificis acabats en terrassa:

a) Es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

b) Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima de 60cm. Les baranes de la façana amb una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

c) A més es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, els patis de ventilació, la caixa d'escapes, les xemeneies de sortida de fums, les antenes i els dipòsits d'aigua, separats 3m de la façana.

d) Els cossos edificats anteriors tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre el seu manteniment.

e) Els edificis unifamiliars i bifamiliars podran instal·lar una cambra de safareigs al terrat, sempre i quan compleixi les prescripcions per als cossos edificats i no tingui una superfície superior a 4m².

f) Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir els assenyalats en el gràfic d'aquest article.

g) Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escapes i la de l'ascensor, aquests podran superar el gàlib anterior, sempre i quan se situïn 3m, separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 3m sobre el pla superior dels elements resistents i que la seva ocupació no superi el 10% del total de la superfície del terrat.

5. Per a aquells edificis amb dos acabats, l'alçada màxima es mesurarà respecte al forjat del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als articles anteriors.

6. La part de planta baixa que sobresurt de l'alineació de planta pis, s'haurà de cobrir obligatòriament amb coberta plana, l'alçada de la qual no serà superior a 4m. Per sobre d'aquesta alçada només es podrà construir la barana amb una alçada màxima d'un metre.

3.10. ELEMENTS TÈCNICS

- a) Els elements tècnics (filtres extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció i claraboïes, maquinària d'ascensors, coses per accés al terrat o coberta, estenedors de roba, etc.) hauran de ser dissenyats de manera que formin una composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici i presentats d'aquesta manera en la petició de llicència de construcció.
- b) Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit per la pendent màxima de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.
- c) – Les xemeneies podran tenir una alçada màxima d'un metre per sobre del punt més alt de la coberta, en els casos excepcionals que no hagi coberta inclinada. Les xemeneies no es podran col·locar adossades a les façanes.
- Resta prohibit: treure els fums de les xemeneies per les parets o espais buits de les façanes. Les xemeneies hauran de sortir rectes per la teulada i pujar, almenys, per sobre de la coberta del mateix edifici, si fos aïllat o pel damunt de les dels immediats si fossin a menys de deu metres.
- Resta prohibit: col·locar canaleres o degotissos d'aigües de pluja que vessin sobre la via pública o sobre les voreres.
- d) Es podran disposar instal·lacions de captació d'energia solar integrades en la coberta de l'edifici, complint l'apartat anterior.
- e) Instal·lacions de tubs de gas:
- Totes les instal·lacions i conductes, inclosos els ramals individuals de distribució, aniran soterrats o encastats. No es permet que quedin vistos afectant les façanes dels edificis o la viabilitat de les voreres.
 - Solament s'admetrà vista la canonada ascendent en aquells edificis que:
 - No es pugui efectuar per patis interiors o per la façana posterior de l'edifici a l'espai lliure interior d'illa.
 - No sigui possible encastar la instal·lació a la paret de l'edifici.
 - No es pugui passar a l'interior de l'edifici a través del caixó ventilat.
 - Aquesta canonada vista solament s'admetrà amb les següents condicions:
 - Un sol tub per bloc d'habitatges, no s'admet la disposició d'instal·lacions individuals.
 - El recorregut es farà proper a la mitgera, evitant els recorreguts horitzontals.
 - El tub de coure s'haurà de protegir mitjançant una baina d'acer galvanitzat en tot el recorregut per façana en planta baixa o fins a una alçada mínima de 3 metres. En cap cas aquesta baina podrà sobresortir del pla de façana més de 12cm.
 - La subjecció del tub a la façana es farà mitjançant elements soldats evitant expressament les abraçadores en la part protegida per baina.
 - El tub de protecció que s'instal·li per façana es pintarà del mateix color que la paret sobre la qual s'instal·li i s'adaptarà a la composició del conjunt.

DOCUMENTACIÓ:

La sol·licitud prèvia a la realització d'una xarxa per façana es completarà amb:

Plànols de plantes i alçats justificatius de la solució estètica i compositiva adoptada, conforme a les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament.

Informe emès per la companyia subministradora o instal·lador autoritzat conforme la instal·lació compleix la normativa vigent.

Memòria descriptiva de les obres a executar.

3.11. EDIFICACIONS AUXILIARS

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

Les edificacions auxiliars i les plantes baixes situades a l'interior de les illes només podran resoldre's amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprés amb el propietari de la parcel·la veïna per tal de construir en el termini que s'estableixi. En aquest termini es formalitzarà, simultàniament a la concessió de la llicència, la construcció auxiliar complementària, la paret mitgera de la qual es correspondrà exactament amb la primera. En cas contrari, es separaran un metre del límit de la parcel·la.

CAPÍTOL 2. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PER TIPUS D'ORDENACIÓ.

IX.3 ALINEACIONS DE VIALS

1. DEFINICIÓ

Correspon a edificacions en les quals la línia continua de façan coincideix o és paral·lela amb l'alineació de vial, la qual defineix el límit entre l'espai públic i el privat.

Les alineacions de la vialitat queden grafiades en els plànols d'ordenació.

2. PARAMETRES

a) Alçada reguladora

Alçada màxima	Nº Màxim de plantes
7,50 m	Pl. Baixa més 1 planta pis
9,40 m	Pl. Baixa més 2 plantes pis
12,70 m	Pl. Baixa més 3 plantes pis
15,20 m	Pl. Baixa més 4 plantes pis

b) Façanes.

Tindrà un tractament adequat al seu caràcter, i l'Ajuntament per medi d'informe tècnic, podrà suggerir-ne la composició arquitectònica.

3. MITGERA

No es podran deixar mitgeres vistes, sense un adequat tractament.

Es prohibeixen: els envans pluvials vistos, la col·locació de plaques, així com l'aïllament al descobert.

4. COSSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS

Tots els cossos sortints, tindran els costats perpendiculars a l'alineació de façana, prohibint-se el falç escaire.

Els balcons podran volar un màxim del 50% de la llargada de la façana i l'amplada mesurada perpendicularment a l'alineació de façana serà:

Ample del carrer	Vol de cos sortint
Fins 2,90	0,15
Fins 3,80	0,15
Fins 4,85	0,20

Fins	5,82	0,25
de més	6 a 8	0,40
de més	8 a 10	0,60
més de	10	0,80

En el pati d'illa és permès de construir balcons en un 50% de la longitud de façana i amb una amplada màxima d'1m.

Els voladissos tancats o semitancats, podran volar la meitat de l'amplada dels balcons, i en 1/3 de la llargada de la façana principal.

La construcció de cossos sortints tancats o semitancats a la façana posterior només es podrà construir en el cas que el pati d'illa si pugui inscriure una circumferència de diàmetre 20m un cop construïts els cossos sortints.

En el cas que no existeixi pati d'illa la separació s'entendrà respecte a l'edifici situat en front.

5. PARCEL·LA

La parcel·la tindrà com a mínim unes dimensions superiors en 3m. a la profunditat edificable indicada en els plànols d'ordenació.

En edificació aïllada complirà les separacions laterals que s'indiquen en els plànols d'ordenació.

6. FORMA DE PARCEL·LA

No s'ademeten construccions en les quals l'angle format per alguna mitgera i l'alineació del vial sigui inferior a 70°, excepte quan es juxtapassin a mitgeres existents en el moment de construir la nova edificació.

7. SEPARACIÓ A L'EDIFICI VEÍ

Quan en un solar veí existeixi construïda abans de la vigència d'aquestes Normes Subsidiàries, una façana lateral a menys de dos metres i mig (2,5m) de la partió, l'edificació nova haurà de reparar-se també 3m de la partió per fer-hi façana.

8. PARCEL·LA MÍNIMA

No es donarà llicència de construcció per aquelles edificacions que deixin al seu costat solars sense edificar d'amplada o superfície inferior a la mínima.

9. VOLUM EDIFICABLE

El volum edificable resultant, es situarà necessàriament dins del gàlib màxim quan s'estableixin en els plànols d'ordenació. A tal efecte, es considera gàlib màxim d'ocupació en planta la línia discontinua que es grafia en els plànols o el contorn de les edificacions, quan aquestes apareixen dibuixades.

10. PARCEL·LACIÓ EXISTENT

Les parcel·les existents, inferiors a la superfície mínima fixada per aquestes Normes, provinents de transferències de propietat, realitzades abans de l'aprovació inicial i inscrites al Registre de la Propietat, s'exceptuaran de complir el requisit de parcel·la mínima fixada. Els paràmetres referents a ocupació del sòl i edificabilitat s'els hi aplicaran en relació a la superfície que tenen.

IX.4 EDIFICACIÓ AÏLLADA

1. DEFINICIÓ

L'edificació pot establir la seva volumetria de manera individualitzada pel seu caràcter d'aïllament de les edificacions veïnes, i depèn del seu entorn per les condicions de densitat, aprofitament i servituds respecte als veïns.

2. EXCEPCIÓ

Les edificacions existents construïdes en alineació de vial, podran mantenir l'alineació, actual, en cas de substitució, però hauran de complir la separació a les parcel·les veïnes.

En les parcel·les en què els veïns hagin construït fins al límit i deixant alguna mitgera vista, es podrà adosar la construcció a la mitgera sense complir la separació al límit de parcel·la, però mai en una longitud superior a la de la mitgera existent.

3. OCUPACIÓ

Es determina la superfície màxima que pot ocupar la projecció horitzontal del volum edificat i que inclourà tots els elements o cossos volats a qualsevol altura, incluint planta soterrani.

Amb parcel·les situades en terrenys en pendent es podrà construir soterrani fins a l'alineació de vial, donant-li a la paret de tancament tractament de façana.

4. COBERTES

Les cobertes seran simètriques. Es prohibeixen els faldons verticals i similars.

El volum comprés entre el forjat del sostre de l'última planta i els plans inclinats de la coberta podrà ésser habitable i no computarà com edificabilitat.

Per la il·luminació i ventilació d'aquesta planta golf, s'utilitzaran finestres inclinades en el mateix pla de la coberta.

5. MOVIMENT DE TERRES

Qualsevol modificació del perfil vist natural del terreny, no situarà la cota del perfil definitiu a més d'un metre per sobre o per sota del natural.

Qualsevol mur de contenció que hagi de quedar vist, no superarà l'alçada de 1,50m.

Els talusos artificials no superaran el 50% de pendent.

6. SOTERRANI

En els casos en què, degut a la pendent del terreny, entre les dues línies de façana de l'edificació el desnivell existent permeti l'edificació de plantes soterrànies només es podran produir obertures en la immediata inferior a la baixa. En el cas en què se'n construeixi un altre, s'haurà de colgar amb terra o tractar les façanes amb murs cecs de pedra.

7. PARCEL·LACIÓ EXISTENT

Les parcel·les existents, inferiors a la superfície mínima fixada per aquestes Normes, provinents de transferències de propietat, realitzades abans de l'aprovació inicial i inscrites al Registre de la Propietat, s'exceptuaran de complir el requisit de la parcel·la mínima fixada. Els paràmetres referents a ocupació del sòl i edificabilitat s'els hi aplicaran en relació a la superfície que tenen.

8. SOROLL. MOLESTIA ACÚSTICA

Es demanen valors interiors de soroll, fàcils d'obtenir amb un bon tractament constructiu i que són prou baixos per a les persones que no siguin massa sensibles al soroll:

Grau de confort acústic

(màxim nivell sonor del soroll en dba)

Peça	Mínima	Recomenable	òptim
Dormitori	45	35	25
Cuina	65	45	40
Menjador	55	40	30
Sala d'Estar	45	30	25

Bany	60	50	40
Rentador	65	45	40
Passadissos	55	50	45

CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS COMUNES SOBRE USOS.

CLASSIFICACIÓ D'USOS. Als efectes d'aquest Pla els usos es divideixen, a raó de la seva funció, en els següents tipus:

- a) Habitatge.
- b) Residencial-hoteler.
- c) Comercial.
- d) Oficines.
- e) Industrial.
- f) Recreatiu.
- g) Esportiu.
- h) Religios.
- i) Docent i cultural.
- j) Sanitari-assistencial.

USOS SEGONS EL RÈGIM. Poden ser:

-Privats: aquells que es realitzen per particulars en propietat privada.

-Col·lectius: aquells que són privats destinats al públic i als quals s'accedeix per pertànyer a una associació, societat, club o organització similar o mitjançant el pagament de quotes, preus o taxes.

-Públics: aquells que es desenvolupen en terrenys o instal·lacions de domini públic, encara que la gestió pugui ésser de caràcter particular.

USOS PERMESOS I PROHIBITS.

1. Els usos permesos són aquells així considerats en la normativa específica.

2. Seran usos prohibits tots aquells que no estiguin compromesos en la qualificació de permesos i aquells que expressament així es qualifiquin.

USOS PROVISIONALS. Són aquells que s'estableixen de forma temporal, per la qual cosa no precisen d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans. Es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb les disposicions de l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

CLASSE D'USOS.

Ús d'habitatge: és la utilització d'un edifici o part d'ell destinat a l'allotjament o residència familiar.

Ús residencial-hoteler: correspon als edificis que es destinen a allotjaments comunitaris permanents (residències, llars de vells,...) o temporals (hotelers, pensions,...)

Ús comercial: correspon als locals oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis al públic i restaurants. No inclou el comerç a l'engròs.

Ús d'oficines: activitats administratives, burocràtiques de caràcter públic o privat, despatxos professionals i similars.

Ús industrial: comprèn les activitats industrials de transformació, obtenció i transport de materials, magatzems per a abastament d'industrials o detallistes, tallers de reparació, estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

Ús recreatiu: és aquell amb destí a manifestacions comunitàries per a l'esbarjo i lleure.

Ús esportiu: és el destinat a la pràctica i divulgació d'exercicis físics i esports.

Ús religiós: comprèn el d'activitats de tipus religiós.

Ús docent i cultural: són els propis de la difusió i divulgació de la cultura: l'ensenyament (escoles, museus, biblioteques, sales de conferències...).

Ús sanitari-assistencial: és el que correspon al tractament i allotjament de malalts.

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES

CAPÍTOL 1. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS.

DEFINICIÓ

Comprèn els sòls de propietat pública ~~e privada~~ (s'elimina) que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, col·lectives o d'interès general, i són del tipus següent en atenció a la seva finalitat:

Docents: Centres destinats a Escoles d'Ensenyament professional, centres de BUP i centres d'EGB.

Esportiu: Complexes esportius d'àmbit municipal o comarcal, instal·lacions esportives complementàries de parcs forestals i parcs d'atraccions.

Sanitari-Assistencial: Dispensaris, Residències geriàtriques, Centres de Salut, Centres d'Educació Especial i Parvularis.

Social Cultural i Religios: Centres Culturals, socials i religiosos, Centres de Reunions i Assemblies, Biblioteca, Museu i Auditori, Casa de Vells, Guarderia, Església, Sales d'Exposició, Teatre i altres de característiques anàlogues, així com els seus annexes esportius i recreatius.

Subministre i Serveis Públics de l'Administració: Mercat, Estació d'Autobusos i Cementiri (al voltant del Cementiri s'estableix una franja de protecció de 50m).

Públic Administratiu: Centre i edificis per servei de l'Administració pública i altres d'interès públic i àmbit municipal o comarcal.

TITULARITAT, GESTIÓ I CANVI D'ÚS

Les reserves de sòl que les Normes Subsidiàries amb indicació concreta de fins específics s'afecten a aquesta finalitat, i si els plànols d'ordenació assenyalen diversos tipus d'equipaments es podrà fer, qualsevol, totalment o parcialment, dels assenyalats mitjançant acord de l'Ajuntament a l'atorgar la llicència d'edificació i ús.

CONCESSIÓ PER A EQUIPAMENTS I DOTACIONS

Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions que, en execució de les Normes Subsidiàries, siguin de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.

La substitució dels usos que preveu la Norma Subsidiària, podrà fer-se per altre ús dels que s'indiquen en el primer article d'aquest apartat.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

El tipus d'ordenació de l'edificació, serà el característic del sector a on s'ubica l'equipament.

Al Centre Històric de la Vila i a les zones d'edificació ordenades segons alineacions viàries, els equipaments es construiran d'acord amb els tipus edificatoris dominants, i amb els paràmetres comuns a les edificacions veïnes.

A les zones d'edificació aïllada, l'edificabilitat neta màxima sobre parcel·la serà de 1 m²st/m²s i l'alçada reguladora de 9,40metres corresponents a PB+2P.

Compliran la legislació específica aplicable a l'equipament que s'hi pretengui instal·lar.

Compliran la normativa sobre Eliminació de Barreres Arquitectòniques.

La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal, que es consenteixi en l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais amb arbrat i jardineria.

CAPÍTOL 2. SISTEMA DE COMUNICACIONS.

ART.27. DEFINICIÓ.

1. El sistema viari inclou aquell sòl no edificable destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcaments.

2. En el seu subsòl es situaran la xarxa d'infraestructura i instal·lacions dels serveis públics.

3. El sòl del sistema viari i les seves rasants vénen definits en els plànols corresponents.

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS.

ART.28. DEFINICIÓ.

1. El present Pla Parcial conté les prescripcions generals per a l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació específica.

2. La seva configuració inclou les determinacions sobre la infraestructura de les instal·lacions, abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, comunicacions, gas..

3. Els espais destinats al servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i estacions receptores i transformadors d'energia elèctrica.

4. Els espais destinats al servei tècnic d'abastament d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal, dipòsit d'aigua, etc.

5. Els espais destinats al servei tècnic de clavegueram són els corresponents a les canalitzacions i altres elements de la xarxa.

CAPÍTOL 4. DISPOSICIONS GENERALS

CLAU I13. SECCIÓ 4.a. BLOCS AÏLLATS

Definició

És aquella zona en la que l'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides en les Normes i ocupant tota la superfície edificable. La resta de parcel·la es destinarà a Sòl lliure per a ús privat o públic. L'edificabilitat màxima és per tant el producte de la superfície ocupable en planta, per l'alçada màxima establerta.

Disposicions generals

L'ordenació orientativa és la definida en aquest Pla Parcial, on s'especifiquen els paràmetres generals d'alineacions, d'alçades reguladores, número de plantes i sostre edificable.

S'estableix una alçada màxim de 12,70m (PB+3PP) . L'ocupació de cada parcel·la és la que s'indica en els plànols d'ordenació.

L'ús d'aquests blocs podrà ser residencial en qualsevol forma, comercial i d'oficines.

Estan permesos els soterranis en tota la superfície de parcel·la.

Les distàncies entre edificis són les que s'assanyalen en el Plànol d'ordenació.

És obligatoria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Els cossos sortints, estaran en relació a l'ample del carrer que hi dona front.

Les parcel·les seran indivisibles i el nombre d'habitatges serà el que es fixa en el plànol U.8.

CLAU H13. SECCIÓ 9b.1. CIUTAT JARDÍ

Definició

Comprén aquelles trames caracteritzades per àrees de gran extensió de terreny i poca edificació on l'índex de privacitat és molt alt. El tipus edificatori és el de la casa unifamiliar aïllada, sense conformació específica rodejada de jardí.

Disposicions generals

L'alineació de l'edificació es regularà un mínim de 3m respecte del vial sempre que no quedi definit en els plànols d'ordenació.

Les separacions de l'edificació principal a les parts de parcel·la seran de 3m com a mínim, excepte en el cas de vivendes aparellades.

L'alçada reguladora màxima serà de 7m, corresponent a PB+1P.

Les tanques seran opaques fins a una alçada de 1.20 i vegetals o calades fins a 0.80m.

Els usos admesos són: vivenda unifamiliar o bifamiliar, equipament sanitari, cultural o esportiu, oficines en un 25% del sostre edificable de cada parcel·la, i comercial de menys de 250m².

Espais lliures.

Es permeten les plantes soterranis. L'ocupació serà la mateixa que la de l'edificació principal.

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Els espais de sotacoberta amb una alçada superior a 2,25m seran habitables i la seva edificabilitat computarà.

Disposicions específiques

Parcel·la mínima 400m²

Front mínim de parcel·la 15m

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 35%

L'índex d'edificabilitat neta serà 0.60m²s/m²s.

CLAU E13. SECCIÓ 6. CASES EN GRUP O EN FILERA

Disposicions generals

1) La projecció en planta de l'edificació, el nombre de plantes i la profunditat edificable és l'assenyalada als plànols d'ordenació e:1/1000.

2) El Sòl lliure grafiat en els plànols només pot ser destinat a jardins i horts i no es permet cap tipus d'edificació auxiliar.

3) El front mínim de parcel·la és de 6m.

4) La profunditat edificable és de 12m.

5) L'alçada reguladora màxima és de 9m (PB+2PP)

6) No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,60m de la línia de façana.

7) S'autoritzen els següents usos a més d'habitatge unifamiliar: residencial, comercial, garatge privat i oficines.

CLAU K13. ANTIC EQUIPAMENT PRIVAT

El Pla parcial no regula específicament els equipaments privats, sinó idènticament equipaments privats i públics (per tant, Idèntic a Títol III capítol 1).

DEFINICIÓ

Comprèn els sòls de propietat pública (s'elimina) privada que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, col·lectives o d'interès general, i són del tipus següent en atenció a la seva finalitat:

Docents: Centres destinats a Escoles d'Ensenyament professional, centres de BUP i centres d'EGB.

Esportiu: Complexes esportius d'àmbit municipal o comarcal, instal·lacions esportives complementàries de parcs forestals i parcs d'atraccions.

Sanitari-Assistencial: Dispensaris, Residències geriàtriques, Centres de Salut, Centres d'Educació Especial i Parvularis.

Social Cultural i Religiosos: Centres Culturals, socials i religiosos, Centres de Reunions i Assemblees, Biblioteca, Museu i Auditori, Casa de Vells, Guarderia, Església, Sales d'Exposició, Teatre i altres de característiques anàlogues, així com els seus annexes esportius i recreatius.

Subministre i Serveis Públics de l'Administració: Mercat, Estació d'Autobusos i Cementiri (al voltant del Cementiri s'estableix una franja de protecció de 50m).

Públic Administratiu: Centre i edificis per servei de l'Administració pública i altres d'interès públic i àmbit municipal o comarcal.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

El tipus d'ordenació de l'edificació, serà el característic del sector a on s'ubica l'equipament.

Al Centre Històric de la Vila i a les zones d'edificació ordenades segons alineacions viàries, els equipaments es construiran d'acord amb els tipus edificatoris dominants, i amb els paràmetres comuns a les edificacions veïnes.

A les zones d'edificació aïllada, l'edificabilitat neta màxima sobre parcel·la serà de 1 m²st/m²s i l'alçada reguladora de 9,40metres corresponents a PB+2P.

Compliran la legislació específica aplicable a l'equipament que s'hi pretengui instal·lar.

Compliran la normativa sobre Eliminació de Barreres Arquitectòniques.

La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal, que es consenteixi en l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais amb arbrat i jardineria.

ANNEX:

CONDICIONS D'ÚS DINS EL P.P URB. SECTOR SAU 6 C/REMEI-C/PONENT DE LES IMPLANTACIONS SEGÜENTS:

CLAU I13. SECCIÓ 4a. BLOCS AÏLLATS

CLAU H13. SECCIÓ 9b. CIUTAT JARDÍ

CLAU E13. SECCIÓ 6. CASES EN FILERA

CLAU K13. EQUIPAMENT PRIVAT O RESIDENCIAL

CONDICIONS D'ÚS.

1. Residencial en qualsevol forma.
2. Restaurant.
3. Oficines
4. Residencial-hoteler.
5. Recreatiu
6. Sanitari –assistencial
7. Comercial. Les condicions per a l'establiment d'usos comercial en aquest sector són les següents:

- Es determina com a classe d'ús comercial el següent: és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou comerç a l'engròs. Segons l'art.3 de la Llei 17/2000 de 29 de desembre i per a Cassà de la Selva:

- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius són aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 800m².

- Mitjans establiments comercials, individuals o col·lectius són aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 400m².

- No es permet la implantació de grans establiments comercials, ni alimentaris ni no alimentaris.

- Només s'autoritzaran implantacions comercials, mitjanes, si l'Ajuntament otorga llicència per a tal ús., ja que l'oferta comercial no alimentària en format d'establiment comercial mitjà no està subjecte al dimensionament previst en el PTSEC i deixa que els Ajuntaments els que, d'acord amb l'art.4.2 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, puguin atorgar les llicències municipals corresponents.

Aquestes limitacions al creixement d'establiments considerats grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'art.8.2 de la Normativa del PTSEC

Annex. Els criteris d'ubicació de noves implantacions no són aplicables en els casos següents:

a) En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

b) En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

c) En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

d) En la implantació d'establiments comercials dins els mercats municipals, sempre que la seva superfície de venda sigui inferior als límits establerts en l'article 3.1 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

e) En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels recollits als apartats a), b) i c), quan la seva localització no sigui perifèrica o en cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de revitalització urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent

Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments comercials no superi els límits següents:

Poblacions de més de 10.000 habitants: 25.000m²

Poblacions entre 25.001 i 100.000 habitants: 15.000m²

Poblacions entre 10.001 i 25.000 habitants: 10.000m²

Poblacions de, com a màxim, 10.000 habitants: 5.000 m²

f) En els establiments col·lectius que estiguin situats en el centre urbà, sempre que la superfície de venda no superi els 5.000m² i que l'oferta comercial no inclogui cap gran establiment comercial – ni alimentari ni no alimentari – ni cap mitjà establiment comercial alimentari.

g) En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tinguin una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30% de la superfície de venda preexistent.

h) En la substitució d'un o diversos establiments comercials, sempre que estiguin ubicats en el mateix municipi i comercialitzin el mateix tipus de productes i, al menys un d'aquests, tingui una antiguitat superior a 10 anys.

SUD 1.4

CEMENTIRI 2C

aprovació definitiva CTU 9 de febrer de 2006

NORMES URBANÍSTIQUES

DISPOSICIONS GENERALS

Naturalesa

El present document té la condició de Pla parcial urbanístic, i respecta en totes les seves determinacions la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme.

Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial del Cementiri, sector 2C del municipi de Cassà de la Selva, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Marc legal de referència

El marc de referència ve donat per les NNSS de Planejament, Text Refós II, de Cassà de la Selva, la modificació puntual que es tramita actualment i la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposa l'article 92 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla parcial urbanístic obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i majors dotacions d'equipaments públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'estarà al que disposen les Normes Subsidiàries de Planejament de Cassà de la Selva i la modificació puntual que es tramita actualment.

Definició de conceptes

Els conceptes que s'hi empen són els que quedin expressament definits en aquestes ordenances i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'estarà al que disposen les Normes Subsidiàries de Planejament de Cassà de la Selva, i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Desenvolupament del pla

El Pla parcial urbanístic desenvoluparà el planejament urbanístic general, i contindrà totes les determinacions pertinents per a la ordenació urbanística detallada dels sectors que abasti, d'acord amb el que estableixin els articles 65 i 66.1 de la Llei 2/2002 d'urbanisme de 14 de març i els articles 10, 11, 13, 15, 16 i 94 del Reglament parcial que desenvolupa l'esmentada llei (Decret 287/2003 de 4 de novembre).

Obres d'urbanització bàsiques i Projectes d'urbanització complementaris

1. Les obres d'urbanització bàsiques, han de tenir un grau suficient de detall per a la seva execució immediata, tot avaluant els costos, sens perjudici de la concreció superior de les obres complementàries.
2. Els Projectes d'urbanització complementaris no podran modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els Projectes d'urbanització complementaris que es redactin desenvolupant aquest Pla parcial s'hauran d'ajustar al que disposa l'article 87.6 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i l'article 12 del Reglament de l'esmentada llei, i d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Projectes de reparcel·lació i parcel·lació

Segons el que disposa l'article 65.2 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i els articles 13 i 94 del Reglament de l'esmentada llei, la definició de la parcel·lació correspon al Pla Parcial, tot i que si aquest defineix paràmetres alternatius la concreció d'aquests es produirà en el projecte de reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

D'acord amb aquests criteris, no caldrà la redacció del Projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència en el cas que la parcel·lació establerta en el present Pla parcial reuneixi tots els requisits necessaris per a considerar-se com a definitiva o en tot cas es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats segons el que disposen els articles 183 i 184 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i els articles 78, 79 i 80 del Reglament de l'esmentada llei.

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en aquest pla parcial que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

Densitat

La densitat màxima d'habitatges és de 50 hab/Ha. D'aquest total es preveu una densitat de 10 hab/Ha d'increment, corresponent a 33 habitatges, que segons la modificació que es tramita, es destinarà a habitatges de promoció pública. Es defineixen en els quadres i plànols tres alternatives d'ordenació de volums, concretant en cadascuna el número d'habitatges corresponents a cada zona. El projecte de reparcel·lació, definirà l'alternativa escollida per poder procedir a l'adjudicació de l'aprofitament del sector.

La densitat màxima establerta en aquest pla parcial urbanístic no es podrà augmentar.

Modificacions

Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries de Planejament de Cassà de la Selva i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu l'article 94 i 95 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i l'article 16 del Reglament de l'esmentada llei.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície.

Determinacions

Les determinacions del present Pla Parcial Urbanístic es despleguen en els següents documents:

- Memòria

- Informe mediambiental
- Normativa urbanística
- Agenda i avaluació econòmica financera
- Plànols d'informació i d'ordenació

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 35 de la llei 2/2002 d'urbanisme, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Residencial plurifamiliar en bloc aïllat PB+3, (clau 4a).
- b) Residencial plurifamiliar en bloc lineal de PB+3, (clau 4b).
- c) Residencial plurifamiliar ordenat segons volumetria específica PB+3, (clau 4c).
- d) Residencial unifamiliar arreglerada de PB+1, (clau 6a).

Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema de vialitat, (clau V).
- b) Sistema d'espais lliures, (clau ZV).
- c) Sistema d'equipaments públics, (clau E).

NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Definició de conceptes:

1. Alineació de vial

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Pla de referència

Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.

4. Altura reguladora màxima

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins el punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

5. Rengles

Agrupació contínua d'habitatges formant un únic conjunt edificatori.

6. Tram

Agrupació contínua d'habitatges arreglerats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

7. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.

8. Planta baixa

És la planta o part de planta que se situarà dins del marge, per sobre i per dessota del pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

9. Planta pis

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

10. Planta soterrani

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

11. Fondària edificable

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

12. Gàlib edificatori

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

13. Ocupació de parcel·la

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per l'edificació.

14. Reculades de l'edificació

La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.

15. Cossos sortints

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m, comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, o vidriat, per damunt de l'ampit.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els que tenen, en algun dels seus paraments, elements de protecció solar no massís (persianes) fix o mòbil, per damunt de l'ampit.

L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primera serà de 3 metre.

16. Pla límit de vol

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.

17. Alçada lliure o útil

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

18. Ràfec

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

19. Verd privat (s'anul·la)

Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes Subsidiàries de Cassà de la Selva.

1. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Reculades de l'edificació:

Els porxos d'entrada peatonal i d'accés a garatges no es consideren com a reculada de l'edificació.

3. Alçades útils:

- Planta soterrani i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

- Planta baixa: mínim 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, de 2,80 m en el cas d'oficines.

- Planta destinada a l'ús residencial: els mínims seran els establerts a la normativa aplicable als requisits d'habitabilitat dels habitatges.

4. Planta soterrani:

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. Coberta:

Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, segons s'especifiqui a cadascuna de les zones.

En el cas de coberta inclinada aquesta podrà ser a una o a dues vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.

L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 1,00 m com a màxim. En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc, quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cas d'habitatges arreglerats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle.

6. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

7. Aparcaments:

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a no ser que les determinacions específiques indiquin el contrari.

En el cas de la implantació de grans o mitjans establiments comercials, s'atendrà a allò que disposa l'article 27.

8. Guals:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades.

Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

9. Jardins privats:

Es permeten les edificacions de tipus auxiliar en les àrees reservades per a jardins de caràcter privat en les zones d'edificacions plurifamiliars. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment. Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb els de l'edificació.

10. Projectes unitaris:

Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera o una edificació plurifamiliar, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'altura, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

11. Tanques:

La tanca als carrers i veïns situades al jardí davantier podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. La tanca a carrer es construirà amb una part massissa conformada amb un tipus d'obra d'acord amb les façanes de l'edificació, i amb una alçada màxima de 80 cm. La resta fins a 1,20 m, ha de ser fet de material calat. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar, podent-se sobrepassar l'alçada màxima fixada en un màxim d'1,80 m i sempre que no superi una llargada d'1,20 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de la mateixa alçada que la tanca.

Les tanques entre veïns i que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, una alçada màxima d'1,80 m. Es construiran amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb material calat o vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

CLAU I14a. Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat (clau 4a).

D'acord amb el que disposa l'article 65.2 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i els articles 13 i 94 del Reglament de l'esmentada Llei, atès que es defineixen en aquesta pla parcial paràmetres bàsics d'ordenació alternatius, l'opció escollida es concretarà en el projecte de reparcel·lació, o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació, respectant sempre les normes i determinacions descrites per a aquesta zona.

1. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar en bloc aïllat d'ús predominantment residencial, de planta baixa més tres plantes pis.

2. Del projecte de les edificacions:

El projecte d'edificació per cada bloc d'habitatges i cadascuna de les parcel·les serà únic.

3. *Parcel·lació:*

La parcel·lació és la que figura en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

Es considera una única parcel·la que coincideix amb la delimitació de la zona residencial plurifamiliar en bloc aïllat, clau 4a.

4. *Façana mínima:*

S'estableix una façana mínima de l'edificació de 15 m de longitud a aplicar en totes les façanes.

5. *Gàlib edificatori:*

Els gàlibs edificatoris són els que es defineixen en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

6. *Alçada reguladora màxima:*

L'alçada reguladora màxima es fixa en 13,00 m que correspon a planta baixa i tres plantes pis. (PB+3PP)

7. *Sostre edificable màxim:*

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa.

El sostre màxim admissible és de 1.656,00 m², que no podrà ser ultrapassat en cap cas.

8. *Densitat:*

Es defineixen tres alternatives per aquesta zona segons quadres, plànols i l'especificat a l'article 12.

Es defineix una densitat per aquesta zona de 18 habitatges en l'alternativa 1, de 14 habitatges en l'alternativa 2 i de 18 habitatges en l'alternativa 3.

9. *Pla de referència:*

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mitjà del bloc, amidat en el carrer E.

10. *Planta baixa:*

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre 0,60 m per sobre o per dessota del pla de referència.

11. *Planta soterrani:*

Es permetrà fins a tres plantes soterrani amb una ocupació màxima que serà la de l'ocupació de l'edificació més un 30% dels sòl destinat a jardí privat.

La planta soterrani sobresortirà com a màxim 0,60 metres per sobre del pla de referència.

12. *Garatges:*

Es podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² de sostre d'altra ús que el d'habitatge, si és el cas.

En el cas de la implantació de grans o mitjans establiments comercials, s'atendrà a allò que disposa l'article 27.

13. *Coberta:*

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. Cas que l'espai sota coberta sigui habitable, no computarà a efectes d'edificabilitat i estarà vinculat a l'habitatge del pis inferior, sense poder en cap cas transformar-se en un habitatge independent.

14. *Cossos sortints:*

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 1,50 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

15. *Pla límit de vol:*

S'estableix un vol màxim d'1,50 m del pla de façana.

16. *Vol de ràfec:*

El vol de ràfec màxim serà de 1,00 m.

17. *Baranes:*

Les baranes podran ser massisses o del tipus calat. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m. La separació entre terrasses veïnes podrà també ser massissa o bé calada. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en material calat.

18. *Baixants:*

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada a vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada del edifici..

19. *Verd privat (s'anul·la)*

20. *Edificacions auxiliars:*

S'admetran construccions auxiliars dins del màxim d'edificabilitat amb una ocupació no superior al 3% de la superfície de la parcel·la.

Aquestes construccions estaran obligades a mantenir la separació a límit de parcel·la dels gàl·libs màxims edificables per aquesta zona.

21. *Usos:*

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:
 - . habitatges
- En planta baixa:
 - . habitatges
 - . oficines
 - . comercial
 - . sociocultural
 - . públic-administratiu
 - . esportiu
 - . restauració
 - . garatge
- En planta soterrani:
 - . garatge
 - . traster

CLAU I14b. Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar en bloc lineal (clau 4b).

D'acord amb el que disposa l'article 65.2 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i els articles 13 i 94 del Reglament de l'esmentada Llei, atès que es defineixen en aquesta pla parcial paràmetres bàsics d'ordenació alternatius, l'opció escollida es concretarà en el projecte de reparcel·lació, o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació, respectant sempre les normes i determinacions descrites per a aquesta zona.

1. *Tipus d'ordenació de l'edificació:*

Edificació plurifamiliar en bloc lineal d'ús predominant residencial, de planta baixa més tres plantes pis.

2. *Del projecte de les edificacions:*

El projecte d'edificació per cada bloc d'habitatges i cadascuna de les parcel·les serà únic.

3. Parcel·lació:

La parcel·lació és la que figura en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

La parcel·la mínima vindrà determinada per l'aplicació dels paràmetres de separacions, gàl·libs edificables i de la façana mínima de l'edificació.

4. Façana mínima:

S'estableix una façana mínima de l'edificació de 25 m de longitud aplicable en la línia de façana i en tota la fondària edificable.

5. Gàl·libs edificatoris:

Els gàl·libs edificatoris són els que es defineixen en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

L'alineació de l'edificació vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 4,00 m d'aquesta.

La separació de l'edificació a les parcel·les veïnes serà de 3 metres.

6. Fondària edificable màxima:

La fondària edificable màxima es fixa en catorze metres (14,00 m) des de la línia d'alineació obligatòria de l'edificació, en les plantes pis..

7. Alçada reguladora màxima:

Es fixa una alçada reguladora màxima de 13,00 metres, corresponents a planta baixa més tres plantes pis. (PB+3PP)

8. Sostre edificable màxim:

El sostre edificable màxim per parcel·la és el resultat d'aplicar els paràmetres de façana mínima, fondària edificable i separacions a veïns per parcel·la mínima pel nombre màxim de plantes, fins a un màxim per tota la zona de 5.688,80m2, que no podrà ser ultrapassat en cap cas.

9. Densitat:

Es defineixen tres alternatives per aquesta zona segons quadres, plànols i l'especificat a l'article 11.

Es defineix que els sòls de reserva per a l'habitatge de promoció pública estaran inclosos en aquesta zona, definint una densitat per aquesta zona per a habitatges de promoció pública de 33 habitatges en l'alternativa 1, 2, i 3.

D'altra banda, es defineix una densitat per aquesta zona per a habitatges de promoció lliure de 33 habitatges en l'alternativa 1, de 23 habitatges en l'alternativa 2 i de 36 habitatges en l'alternativa 3.

10. Pla de referència:

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

11. Graonat de l'edificació:

Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys s'intentaran compensar a la planta baixa, sempre que es pugui, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

En el cas que es produeixi esglaonament, s'haurà de concretar en el corresponent projecte d'edificació.

12. Planta baixa:

És aquella el paviment de la qual es pot situar entre 0,60 m per sobre o per dessota del pla de referència.

13. Planta soterrani:

Es permetrà fins a tres plantes soterrani amb una ocupació màxima que serà la de l'ocupació de l'edificació més un 30% dels sòl destinat a jardí privat.

La planta soterrani sobresortirà com a màxim 0,60 metres per sobre del pla de referència.

14. Garatges:

Es podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² de sostre d'altra ús que el d'habitatge, si és el cas.

En el cas de la implantació de grans o mitjans establiments comercials, s'atendrà a allò que disposa l'article 27.

15. Coberta:

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. Cas que l'espai sota coberta sigui habitable, no computarà a efectes d'edificabilitat i estarà vinculat a l'habitatge del pis inferior, sense poder en cap cas transformar-se en un habitatge independent.

16. Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 1,50 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

17. Pla límit de vol:

S'estableix un vol màxim d'1,50 m del pla de façana.

18. Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 1,00 m

19. Baranes:

Les baranes podran ser massisses o del tipus calat. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m. La separació entre terrasses veïnes podrà també ser massissa o bé calada. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en material calat.

20. Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta, si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada al vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada de l'edifici.

21. Verd privat (s'anul·la)

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tals s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.

22. Edificacions auxiliars:

S'admetran construccions auxiliars dins del màxim d'edificabilitat amb una ocupació no superior al 3% de la superfície de la parcel·la.

Aquestes construccions estaran obligades a mantenir la separació a límit de parcel·la dels gàl·libs màxims edificables per aquesta zona.

23. Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

.. habitatges

- En planta baixa:

- . habitatges
- . oficines
- . comercial
- . sociocultural
- . públic-administratiu
- . esportiu
- . restauració
- . garatge
- En planta soterrani:
 - . garatge
 - . traster

CLAU I14b. Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar ordenada segons volumetria específica (clau 4c).

D'acord amb el que disposa l'article 65.2 de la llei 2/2002 d'urbanisme, i els articles 13 i 94 del Reglament de l'esmentada llei, atès que es defineixen en aquesta pla parcial paràmetres bàsics d'ordenació alternatius, l'opció escollida es concretarà en el projecte de reparcel·lació, o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació, respectant sempre les normes i determinacions descrites per a aquesta zona.

1. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació plurifamiliar d'ús predominant residencial on l'ordenació es concretarà segons volumetria específica, de planta regular aïllada o en bloc lineal.

El tipus d'ordenació es determinarà en el corresponent projecte de reparcel·lació o llicència d'obres.

2. Del projecte de les edificacions:

El projecte d'edificació per cada bloc d'habitatges i cadascuna de les parcel·les serà únic.

3. Parcel·lació:

La parcel·lació és la que figura en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

La parcel·la mínima vindrà determinada per l'aplicació dels paràmetres de separacions, i gàl·libs edificables.

4. Gàlib edificatori:

Els gàl·libs edificatoris són els que es defineixen en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

La separació de l'edificació a les parcel·les veïnes serà de tres metres.

5. Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 13,00 m que correspon a planta baixa i tres plantes pis. (PB+3PP)

6. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa.

El sostre màxim admissible, per a tota la zona és de 5.824,70 m², aquest no podrà ser ultrapassat en cap cas.

7. Densitat:

Es defineixen tres alternatives per aquesta zona segons quadres, plànols i l'especificat a l'article 11.

Es defineix una densitat per aquesta zona de 46 habitatges en l'alternativa 1, de 60 habitatges en l'alternativa 2 i de 43 habitatges en l'alternativa 3.

8. Pla de referència:

El pla de referència se situarà en la cota de la vorera o del front de parcel·la en el punt mig de cada edificació.

9. Graonat de l'edificació:

Els blocs s'organitzaran en un únic tram sempre que sigui possible. Les diferències de cota produïdes pel pendent dels terrenys s'intentaran compensar a la planta baixa, sempre que es pugui, tot mantenint horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.

En el cas que es produeixi esglaonament, s'haurà de concretar en el corresponent projecte d'edificació.

10. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre 0,60 m per sobre o per dessota del pla de referència.

11. Planta soterrani:

Es permetrà fins a tres plantes soterrani amb una ocupació màxima que serà la de l'ocupació de l'edificació més un 30% dels sòl destinat a jardí privat.

La planta soterrani sobresortirà com a màxim 0,60 metres per sobre del pla de referència.

12. Garatges:

Es podran situar a la planta baixa o soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m² de sostre d'altra ús que el d'habitatge, si és el cas.

En el cas de la implantació de grans o mitjans establiments comercials, s'atendrà a allò que disposa l'article 27.

13. Coberta:

La coberta podrà ser plana o bé inclinada. En aquest últim cas, serà de dos o quatre vessants, de teula de color rogenc i amb un pendent màxim del 30%. Cas que l'espai sota coberta sigui habitable, no computarà a efectes d'edificabilitat i estarà vinculat a l'habitatge del pis inferior, sense poder en cap cas transformar-se en un habitatge independent.

14. Cossos sortints:

Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim de 1,50 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 100% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.

15. Pla límit de vol:

S'estableix un vol màxim d'1,50 m del pla de façana.

16. Vol de ràfec:

El vol de ràfec màxim serà de 1,00 m

17. Baranes:

Les baranes podran ser massisses o del tipus calat. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica o de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m i la màxima d'1,20 m. La separació entre terrasses veïnes podrà també ser massissa o bé calada. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m en material massís, i els 0,80 m restants en material calat.

18. Baixants:

Els baixants de les aigües pluvials corresponents a la coberta si van vistos no podran perdre la verticalitat al llarg de la façana. Quan l'edificació sigui alineada a vial, no podran sobresortir del pla de façana en tota l'alçada del edifici..

19. *Verd privat (s'anul·la)*

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació. El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris.

20. *Edificacions auxiliars:*

S'admetran construccions auxiliars dins del màxim d'edificabilitat amb una ocupació no superior al 3% de la superfície de la parcel·la. Aquestes construccions estaran obligades a mantenir la separació a límit de parcel·la dels gàl·libs màxims edificables per aquesta zona.

21. *Usos:*

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:
 - . habitatges
- En planta baixa:
 - . habitatges
 - . oficines
 - . comercial
 - . sociocultural
 - . públic-administratiu
 - . esportiu
 - . restauració
 - . garatge
- En planta soterrani:
 - . garatge
 - . traster

CLAU E14. Determinacions per a la zona unifamiliar arreglerada de PB+1, clau 6a.

1. *Tipus d'ordenació de l'edificació*

Ordenació en edificació unifamiliar arreglerada d'ús residencial, de planta baixa més una planta pis, separada de l'alineació de vial, tal com es defineix en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

2. *Del projecte de les edificacions*

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari.

En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.

3. *Parcel·lació*

La parcel·lació és la que figura en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació".

La crugia i façana mínima de l'edificació és de 6,00 m. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's al que especifiqui l'art 10 de la present normativa.

4. *Gàl·libs edificatòris:*

Els gàl·libs edificatòris es defineixen en el plànol núm. 9 "Parcel·lació i límits de l'edificació" del present pla parcial.

L'alineació de l'edificació vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 3,00 m d'aquesta.

5. *Fondària edificable màxima:*

La fondària edificable màxima des de l'alineació de l'edificació o línia de façana serà de 12,00 m.

6. *Alçada reguladora màxima:*

Es fixa en 6,50 m corresponents a planta baixa, planta pis i planta sota coberta, amidats des del pla de referència fins a l'arrencada de la coberta.

7. *Sostre edificable màxim:*

El sostre edificable màxim per parcel·la és el resultat d'aplicar els paràmetres de crugia mínima, fondària edificable màxima per parcel·la mínima i nombre de plantes.

No es considera computable a efectes del sostre màxim, els metres quadrats de sotacoberta ni els corresponents a la planta soterrani destinada a garatge.

8. *Densitat:*

Es fixa una densitat per aquesta zona d'un habitatge per parcel·la mínima, fins a un màxim de 36 habitatges per aquesta zona.

9. *Pla de referència:*

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada rengle.

10. *Graonat de l'edificació:*

Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre que es pugui en un sol tram i, per tant, tindrà ràfec unitari.

En el cas que hagi de graonar-se a causa del pendent del carrer existent i que es tracti de més d'un propietari en el mateix rengle, aquest esgraonament s'haurà de definir en el esquema ordenador de la façana.

11. *Planta baixa:*

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 0,60 m per sobre i per dessota del pla de referència.

12. *Planta soterrani:*

Es permetrà una planta soterrani destinada a garatge que podrà tenir una ocupació màxima igual a la de la resta de plantes. En el cas de garatge comunitari es podrà incrementar la planta soterrani en 2 metres situant-se en la zona del jardí privat posterior a l'edificació.

13. *Garatges:*

El garatge serà del tipus comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 2 m, amb un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en planta baixa o planta soterrani i l'ocupació d'aquest serà la mateixa que la de la planta baixa, poden recular l'alineació de façana de l'edificació. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge.

14. *Coberta:*

La coberta serà inclinada, unitària per a tot el rengle, a dos vessants, de teula vermella i amb un pendent màxim del 30%.

Al vessant del jardí del darrera es podran inserir terrasses en la coberta, sense superar, però, el 30% de la superfície total d'aquesta part de la coberta. Aquestes terrasses es trobaran dins del gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana o element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici. Les terrasses se separaran, com a mínim, 0,60 m dels veïns i 1,20 m del pla de façana.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, caixes d'escala.

15. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints en galeria es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de vol.

16. Pla límit de vol:

Façana principal:

Es fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.

Façana posterior:

Es fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.

Façana lateral:

Es fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

17. Ràfec:

El ràfec de cada tram serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima.

18. Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.

19. Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreren verticals per la façana.

20. Comptadors:

Els comptadors aniran encastats, bé a la part massissa de la tanca del carrer, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició del disseny de la tanca.

21. Ordenances d'estètica:

a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.

b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic.

Complementàriament, s'admetrà com a màxim, l'ús d'un altre material.

c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

22. Edificacions auxiliars:

No s'admetran construccions auxiliars. En els espais de la parcel·la no ocupables per l'edificació, podran destinar-se a jardins, piscines i zona esportiva que no precisin cap mena d'edificació auxiliar. Aquestes construccions no estaran obligades a mantenir cap separació a límit de parcel·la. En aquest cas aquestes construccions no podran ultrapassar més d'un metre de la cota natural del terreny

23. Usos:

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i sota coberta i l'ús de garatge a la planta soterrani.

Determinacions per al sistema d'espais verds:

1. Edificació:

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant estacions transformadores, edificacions relacionades amb les xarxes de serveis, com ara les estacions transformadores, i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 3% i una alçada màxima de 5,00 metres.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

Determinacions per al sistema d'equipaments:

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure, però s'intentarà en la mesura que sigui possible mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es fixa l'alçada reguladora màxima en 9,40 m corresponents a planta baixa i dues plantes pis, un índex d'edificabilitat neta d'1 m²st/m²sòl i una ocupació màxima del 60%.

En el cas que les determinacions de les Normes Subsidiàries de Cassà de la Selva per als sistemes d'equipaments, siguin diferents, serà d'aplicació en primera instància, el que determini aquestes.

Les edificacions se separaran, en tot cas, un mínim de 5,00 m respecte de qualsevol dels límits de la parcel·la.

2. Espais lliures:

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats als usos admesos, se sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

3. Usos:

Es permeten els usos següents:

- sanitari-assistencial
- educatiu
- recreatiu
- esportiu
- sociocultural
- d'altres usos compatibles dins d'un sector residencial

Disposicions addicionals:

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions del decret 135/1995 de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat exigible als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 259/2003 de 21 d'octubre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Sistema d'Actuació i Aprofitament Mig:

El present pla parcial urbanístic es desenvolupa pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

L'Ajuntament serà l'Administració actuant i com a tal serà la receptora del 10% de l'aprofitament mig.

D'acord amb l'establert a l'art. 16.3 del Reglament de la Llei 2/2002 d'Urbanisme i donat que l'augment de densitat continguda en aquest pla parcial es destina a habitatges de protecció pública, el 10% de l'aprofitament mig es calcularà sobre la densitat de 40 hab/Ha.

Per al que fa a la ubicació del sostre corresponent a l'aprofitament mig de l'Ajuntament, aquest es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

Disposicions addicionals per a la implantació de mitjans i grans establiments comercials.

El present pla parcial urbanístic possibilita la implantació tant de mitjans com de grans establiments comercials, individuals o col·lectius, d'acord amb les determinacions de la Llei 17/2000, de 29 de novembre, d'equipaments comercials, en els sòls qualificats de:

- Residencial plurifamiliar en bloc aïllat, (clau 4a).
- Residencial plurifamiliar en bloc lineal, (clau 4b).
- Residencial plurifamiliar ordenat segons volumetria específica, (clau 4c).

En el cas de implantació de grans establiments comercials es preveurà la dotació de dues places d'aparcament per cada 100m² edificats.

Les excepcions previstes als criteris d'ubicació de les noves implantacions són les següents:

1.- Els criteris d'ubicació de noves implantacions de l'apartat 8.1 no són aplicables en els casos següents:

- a) En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.
- b) En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40 m² de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- c) En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75 m² de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- d) En la implantació d'establiments comercials dins els mercats municipals, sempre que la seva superfície de venda sigui inferior als límits establerts en l'article 3.1 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials.
- e) En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels acollits als apartats a, b, i c, quan la seva localització no sigui perifèrica o en el cas que formin part d'un desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de rehabilitació urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent programa d'orientació per el equipament comercial i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments comercials no superi els límits establerts.
- f) En els establiments col·lectius que estiguin situats en el centre urbà, sempre que la superfície de venda no superi els 5.000 m² i que l'oferta comercial no inclogui cap gran establiment comercial - ni alimentari ni no alimentari - ni cap mitjà establiment comercial alimentari.
- g) En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tinguin una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30% de la superfície de venda preexistent.
- h) En la substitució d'un o diversos establiments comercials, sempre que estiguin ubicats en el mateix municipi i comercialitzin el mateix tipus de productes i al menys un d'aquets, tinguin una antiguitat superior a 10 anys.

2.- Respecte a l'apartat e) cal tenir en compte el Decret 287/2004, d'11 de maig, pel qual es suspèn temporalment la tramitació i l'aprovació de determinats programes d'orientació comercials, i el decret 475/2004, de 28 de desembre, que prorroga l'esmentada suspensió.

El creixement de l'oferta comercial al detall, que es pugui generar en l'àmbit del present Pla Parcial del Cementiri, Sector 2C, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes als criteris d'ubicació de les noves implantacions, que es detallen en aquest apartat, ha d'estar subjecte a allò que determini el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004.

En qualsevol cas caldrà tenir en compte l'Acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, de 28 de desembre de 2004, publicat al DOGC 4300 de 13 de gener de 2005, pel qual es suspèn l'atorgament de llicències comercials de la Generalitat de Catalunya durant un termini màxim d'un any, atès que s'estan portant a terme els treballs de revisió del PTSEC 2001-2004. En aquest sentit, un cop s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, caldrà atènyer-se a allò que determini la nova normativa d'equipaments comercials.

SUD 1.5

CEMENTIRI 2D

aprovació definitiva CTU 15 de desembre de 2005

NORMATIVA

Títol I: Disposicions de caràcter general

Art. 1: Disposicions

Aquest Pla Parcial desenvolupa les Normes Subsidiàries de Cassà de la Selva, i la Modificació Puntual de les esmentades Normes, que delimita el sector que anomenem Sector 2D, Cementiri.

Per tot això el que no resti fixat en aquestes normes, caldrà atènyer-se a allò que disposin les ordenances d'edificació de Cassà de la Selva.

Art. 2: Vigència i modificació del Pla Parcial

Podrà tramitar-se propostes de modificació de les determinacions del Pla Parcial expressament justificades d'acord amb allò que preveu la Llei 2/2002 d'Urbanisme, i les Normes que la desenvolupen.

Art. 3: Desenvolupament del Pla Parcial

Els projectes de compensació i urbanització es formularan amb l'objecte de desenvolupar les determinacions del Pla Parcial. Els seus paràmetres bàsics, densitat i el sostre són els assenyalats en el plànol n° 6 "Ordenació: alçades d'edificació, superfície de sostre".

Es podrà passar part d'aquest sostre o del nombre d'habitatges (un màxim del 20%) d'una illa a una altra illa, sense que es sobrepassi el còmput general de 272 habitatges i 29.966,28 m² de sostre, tot conservant les consideracions fonamentals, que s'han considerat en redactar el Pla Parcial.

En relació a l'apartat 1 de l'article 94 del decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, aquest Pla Parcial preveu una ordenació volumètrica indicativa segons plànol num. 6 susceptible d'ésser modificada, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona, ja sigui per mitjà de la reparcel·lació o bé en el moment d'atorgar-se la llicència d'edificació.

En el cas de concretar l'ordenació volumètrica mitjançant reparcel·lació, l'aprovació de l'esmentada ordenació s'ha de fer en el mateix acte d'aprovació de la reparcel·lació.

Si la concreció de l'ordenació volumètrica es formula alhora que la sol·licitud de llicència d'edificació, per part de tots els propietaris de la zona o illa de la qual es tracti, es tramiten i resolen ambdues sol·licituds de manera simultània.

En cas contrari, cal atorgar una audiència de 15 dies a la resta de propietaris de la zona o illa i la tramitació de la llicència d'edificació resta en suspens fins que s'exhaureixi el termini d'audiència.

L'acte d'aprovació de l'ordenació volumètrica s'ha de notificar a totes les persones propietàries de la zona o illa.

El plànol n°5 detalla els espais de reserva destinats a la construcció dels habitatges socials. D'acord amb l'article 57.5 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, l'inici de les obres dels habitatges socials es realitzarà en el termini de dos anys des de l'entrega de la urbanització a l'Ajuntament, i en el termini de dos anys més s'acabaràn les obres.

Desenvolupament urbanístic sostenible:

Per un desenvolupament urbanístic sostenible es preveu la utilització racional del territori i el medi ambient, que comporta conjuntament les necessitats de creixement amb la previsió de recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic del sector Cementiri 2D preveu la transformació d'una extensió d'unes 5,5 ha d'uns terrenys agrícoles situats al SW de la vila de Cassà de la Selva, al seu entorn immediat. Aquest àmbit a desenvolupar té un caràcter bàsicament residencial, amb un àmbit d'equipaments, i s'hi projecta la construcció de 217 habitatges.

Gairebé el 75% de l'ocupació del sector correspon als camps de conreu de cereals (ordi i civada). Les parcel·les amb conreus hortícoles i de soja completen un 19% restant, mentre que com a usos minoritaris de l'espai hi trobem les terres llaurades (preparades per a conrear però sense cultiu en el moment de realitzar el treball de camp) i els camps sense conreu (camps periurbans amb proliferació de vegetació herbàcia ruderal).

En el sector no hi ha hàbitats catalogats des del punt de vista ecològic.

L'hàbitat més proper amb un especial grau d'interès és un torrent que discorre a més de 325 metres del SW del sector i que està catalogat amb el codi 6430 de la nomenclatura oficial, corresponent a herbassar higròfil de marges i vorades; l'actuació urbanística prevista no ha de comportar afeccions remarcables sobre aquest hàbitat.

Els elements de major interès del sector des d'un punt de vista ambiental són diversos arbres, destacant especialment una perera i un freixe. El freixe queda integrat en la zona verda projectada, pel qual se'n pot assegurar la seva protecció, mentre que de la perera s'hauria de procurar el seu trasplantament i reubicació en alguna de les 3 zones verdes projectades, ja que està situada en un punt que es contempla com a part de la xarxa viària futura del sector.

Pel que fa als valors faunístics del sector objecte d'estudi cal comentar que la homogeneïtat dels seus usos i la baixa presència de vegetació natural (bàsicament camps de cereals), la seva poca extensió, la seva localització propera al nucli urbà de Cassà de la Selva i ocupant un espai intersticial entre infraestructures i espais urbanitzats (variant, polígon industrial, diverses vies rodades) fan que la fauna de l'àrea d'estudi no sigui especialment destacada. En el sector no hi ha elements patrimonials ni etnològics rellevants.

El risc més destacat que trobem en el nostre sector és l'incendi forestal en determinades èpoques de l'any, aquelles en que els camps de cereals (ordi i civada) presenten un estat de maduració avançat i per tant amb un baix contingut hídric.

En quant als principals vectors ambientals -aigua i energia- la fase del projecte constructiu es presenta clau per a determinar-ne els consums finals, ja que és en aquesta quan es poden implementar les mesures més significatives d'estalvi i ús eficient d'aquests recursos.

Mobilitat sostenible:

Per a poder realitzar una bona anàlisi de la mobilitat en el nou sector urbanitzable cal valorar els següents paràmetres:

Nombre d'habitatges previstos.

Quantitat i distribució de la població acollida.

Motorització prevista.

Nombre de carrers previstos i disseny dels mateixos.

Nombre de places previstes d'estacionament de vehicles i localització de les mateixes.

Principals fluxes de desplaçaments.

Possibilitats d'utilització de mitjans de transport alternatius al cotxe.

Paràmetres del sector: Habitatges i població

L'àmbit d'estudi és un sector residencial en el qual hi ha previstos un total de 217 habitatges.

La població que s'estima per al sector és d'uns 651 residents, dada que correspon a una base de 3 membres per habitatge i a una ocupació del 100% dels mateixos.

La densitat de població pel sector es pot establir en un valor mig de 119 habitants/Ha.

En termes relatius els 651 residents del sector suposen aproximadament un 8% de la població del municipi de Cassà de la Selva.

Mitjans de transport alternatius al cotxe

Els principals mitjans alternatius al cotxe des del nou sector són els desplaçaments a peu i els desplaçaments amb bicicleta.

Com ja hem comentat en el punt anterior les distàncies que separen el sector del nucli urbà de Cassà -i per tant dels seus equipaments i serveis- se situen per sota els 2 Kms -llindar dels desplaçaments a peu- i resulten en uns temps de desplaçament a peu que es poden catalogar de baixos. Així, considerant una velocitat de desplaçament de 75 metres/minut (4,5 Km/hora) s'obtenen valors situats entre els 10 i els 20 minuts per terme mig en funció del punt del casc urbà.

D'altra banda també cal valorar molt positivament l'amplada i les seccions previstes dels vials del sector (especialment del carrer n°1) pel que fa a un hipotètic circuit de transport públic de viatgers que s'hi pogués habilitar, ja que en quedaria garantida la fluidesa del trànsit dels autobusos.

Valoració de la mobilitat

L'aspecte que cal planificar amb més deteniment per a garantir una eficient mobilitat en (l'interior del sector és el de les places d'estacionament.

D'altra banda, la concepció dels carrers (tant del carrer n°1, que creua el sector, com de la resta), conjuntament amb la seva adequada senyalització i implementació de mesures de regulació del trànsit, han de permetre no només garantir una eficient mobilitat, exemple de problemàtica, sinó també la compatibilitat d'úsos (vianants, bicicletes i vehicles automòbils).

Finalment cal apuntar que la creació futura d'un Pla de Mobilitat Urbana en el context del municipi de Cassà de la Selva, figura prevista per la Llei 9/2003 de mobilitat, pot ser l'instrument que permeti relligar i donar coherència de conjunt a les diverses propostes per a potenciar la mobilitat sostenible tant del sector com del context territorial de Cassà de la Selva.

Títol II: Regulació de l'edificació i usos permesos

Art. 4: Qualificació del sol

Després de l'aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Cassà de la Selva que s'està tramitant paral·lelament al present Pla Parcial, el sector objecte del present Pla Parcial ha quedat definit com un sector independent, sector 2D, a efectes de la redacció del corresponent Pla Parcial d'Ordenació.

En allò que afecta la zona anomenada sector 2D, de la qual es desenvolupa el Pla Parcial d'Ordenació en el present document, el sòl s'ha distribuït segons les següents previsions:

A) Zona d'aprofitament urbà susceptible d'aprofitament privat:

Per al desenvolupament o edificació de cadascuna de les illes del Pla Parcial serà preceptiu amb caràcter previ a la seva edificació la redacció d'un projecte que abasti la totalitat de l'illa sencera, que haurà de concretar de manera pormenoritzada la volumetria de les edificacions a construir.

Aquest Projecte s'haurà de subjectar al sostre i nombre d'habitatges i en general a tots els estàndards establerts en aquest Pla Parcial, amb les salvetats assenyalades al Títol I, art. 3.

L'illa és una unitat compositiva i si fós redactat el corresponent Projecte que abasti la totalitat de l'illa sencera, a edificar per diferents promotors segons Projecte de Compensació, el projecte redactat pel primer promotor que ho faci, que haurà de referir-se a la totalitat de l'illa, obliga i condiona als altres promotors pel que fa a façanes, nivells de forjat, etc...

A continuació, no obstant, es defineixen els paràmetres edificatoris a seguir en trets generals.

B) Sistemes d'aprofitament públic:

- Sistema viari i àrea d'estacionament - Zones verdes
- Sistemes d'equipaments

Títol III: Disposicions particulars per a la zona de desenvolupament urbà susceptible d'aprofitament privat

PARÀMETRES EDIFICATORIS ZONA CIUTAT JARDI

Art. 5: Tipus d'ordenació

El sòl susceptible d'aprofitament privat es podrà desenvolupar segons les següents tipologies:

- Edificació plurifamiliar aïllada
- Edificació unifamiliar aïllada
- Edificació unifamiliar aparellada
- Edificació unifamiliar en filera

Art. 6: Coeficient d'edificabilitat net

Es defineix l'edificabilitat màxima per a cada illa, en el planol 6 del present Pla Parcial.

Art. 7: Ocupació màxima del cos principal

En edificació unifamiliar en filera, es preveu una ocupació màxima del 60% sobre parcel·la neta més un 7% amb edificacions auxiliars.

En edificació unifamiliar aïllada, es preveu una ocupació màxima del 35% sobre parcel·la neta més un 7% amb edificacions auxiliars.

En edificació plurifamiliar, es preveu una ocupació màxima del 50% sobre parcel·la neta més un 7% amb edificacions auxiliars.

Art. 8: Ocupació màxima en soterrani

60 % sobre parcel·la neta respectant sempre les distàncies preceptives a veïns. No obstant, el soterrani podrà adossar-se a carrer.

Art. 9: Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima podrà assolir els 12,50 metres en usos residencials o comercials, equivalents a PB + 3 Ppis

L'alçada reguladora màxima podrà assolir els 13,10 metres en usos hotelers o d'oficines, equivalents a PB+3 Ppis

Art. 10: Tractament de façanes

El tractament de façanes és lliure.

Les façanes tindran un color dins de la gamma dels colors càlids terrosos de l'ocre al siena, que es definiran els projectes amb referència a les càries de colors PANTONE 0 RAL.

Art. 11: Distàncies mínimes a límits de parcel·la:

Distància mínima a carrer: 3 m. Distància mínima a veïns: 3 m.

S'exceptuen d'aquest mandat els habitatges aparellats i en filera, que en aquest cas es podran adossar a l'edificació veïna en la mitgera mancomunada.

Art. 12: Parcel·la mínima i façana mínima:

La parcel·lació la regula el Projecte global de cada illa a redactar.

	Parcel·la mínima:	Façana mínima:
Edificació unifamiliar entre mitgeres	129 m2	6,00 m.
Edificació unifamiliar aïllada	400 m2	15,00m.
Edificació plurifamiliar	1000 m2	20,00 m.

La façana mínima es considera aresta de la parcel·la amb front a un espai públic amb la finalitat de garantir l'accés.

Art. 13: Densitat màxima o nombre d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges del sector objecte del present Pla Parcial és de 272.

Aquests habitatges es reparteixen en:

- 27 habitatges per a la zona d'Aprofitament Mig corresponent a l'Excm. Ajuntament de Cassà de la Selva.
- 245 habitatges d'aprofitament privat, repartits en les illes privades segons allò reflectit als plànols.

Art. 14: Úsos admesos

- Habitatge plurifamiliar
- Habitatge unifamiliar
- Comercial
- Oficines
- Hotel, apart-hotel i conjunt apartaments turístics
- Sanitari - assistencial
- Docent
- Recreatiu
- Socio - cultural
- Esportiu

El creixement de la oferta comercial al detall, a l'àmbit del Pla parcial sector cementiri 2D, del municipi de Cassà de la Selva, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.

Art. 15: Ordenances de caràcter general

A.- Espai sotacoberta

L'espai sotacoberta es pot convertir en habitable quan permet Hums d'un mínim de 2,20 m, així com una distribució adient. La seva superfície, en aquest cas, es tindrà en compte en el comput de sostre màxim per edificació.

B.- Cobertes

Si les cobertes són inclinades seràn de teula ceràmica de color vermell, amb un màxim de 35 % de pendent, i sense que en cap cas, no es superi l'alçada de 2,20 m. sobre l'altura reguladora.

C.- Distància mínima entre forjats

La distància mínima entre forjats, mesurada incloent el forjat sera de 2,90 m. en les plantes d'habitatges, i com a mínim de 3,50 m. en planta baixa no residencial.

D.- Cota de referència de l'alçada reguladora

L'alçada reguladora es mesurarà per sobre de la planta que tingui consideració de planta baixa fins a la cota per sobre de l'últim forjat.

E.- Definició de Planta Baixa

Serà la planta situada tot just per sobre de la planta que tingui consideració de soterrani.

F.- Planta soterrani

És tota aquella planta enterrada o semienterrada el sostre de la qual (mesurat sota forjat), no podrà sobre passar 1 m. al respecte del terreny definitiu, llevat del punt que serveixi per donar accés a l'aparcament.

G.- Moviments de terres

El terreny definitiu no podrà sobrepassar mai +/- 1,20 m el nivell original del terreny existent.

Art. 16: Murs de tancament de parcel·la i instal·lacions

Es construiràn murets de tancament de l'espai privat de les parcel·les. Seràn aplacats amb pedra de marga de la zona.

Es podran complementar els tancaments amb espècies vives vegetals.

Les conduccions de serveis i escomeses seràn soterrades i els comptadors poden instal·lar-se a l'interior de l'edificació o incorporats al muret de tancament de parcel·la, en aquest cas, l'armari serà construït com el mur.

Art. 17: Tractament dels espais lliures en les parcel·les

Els espais lliures resultants es tractaran amb jardineria i amb la plantació d'arbres, un mínim d'un arbre o arbust cada 25 m2 de parcel·la lliure d'edificació i que tinguin com a mínim 2 m. d'alçada, per tal de garantir la qualitat ambiental.

S'admeten piscines, pistes esportives i instal·lacions de jocs infantils a l'aire lliure.

Les divisions entre habitatges al jardí seguiràn la normativa de les Normes Subsidiàries, amb una part massissa i una part vegetal.

S'admeten edificacions auxiliars: 7% de la parcel·la amb una alçada màxima total (incloent coberta) de 3m. i respectant en tot cas les mateixes separacions a carrer i lindars de l'edifici principal.

Títol IV: Disposicions particulars dels sistemes

Art. 18: Sistema viari

Comprèn els espais destinats a sistema viari i als aparcaments en superfície. Són, en tot cas, d'ús i domini públic.

No es permet cap altre tipus d'instal·lació que les vinculades a les xarxes de servei públic que recorren per ell.

En quant a l'aparcament, es preservarà l'articulat de les Normes Subsidiàries.

Tal com assenyala l'Informe Ambiental del sector, pel que fa referència a la mobilitat sostenible, l'aspecte que cal planificar amb més deteniment per a garantir una eficient mobilitat en l'interior del sector és el de les places d'estacionament.

D'altra banda, la concepció dels carrers (tant del carrer n°1, que creua el sector, com de la resta), conjuntament amb la seva adequada senyalització i implementació de mesures de regulació del trànsit, han de permetre no només garantir una eficient mobilitat, exempte de problemàtica, sinó també la compatibilitat d'úsos (vianants, bicicletes i vehicles automòbils).

Finalment cal apuntar que la creació futura d'un Pla de Mobilitat Urbana en el context del municipi de Cassà de la Selva, figura prevista per la Llei 912003 de mobilitat, pot ser l'instrument que permeti relligar i donar coherència de conjunt a les diverses propostes per a potenciar la mobilitat sostenible tant del sector com del context territorial de Cassà de la Selva.

Art. 19: Sistemes de zones verdes

- 1.- Són espais lliures de domini públic destinats a l'esplai de la població, dotats d'espècies vegetals i indistintament destinats al passeig de vianants per descans, joc o pràctica d'algún esport.
- 2.- No es permeten edificacions no vinculades als objectius prevists en el paràgraf anterior.

Art. 20: Sistema d'equipaments

- 1.- L'ús d'aquestes zones haurà d'ésser d'equipament públic.

2.- Úsos admesos:

- | | | |
|--------------------------|------------|-------------|
| - Docent | - Religios | - Recreatiu |
| - Sanitari-Assistencial | - Esportiu | - Cultural |
| - Tècnic - administratiu | | |

- 3.- Aquests terrenys es podran edificar respectant els paràmetres edificatoris definits anteriorment.

No obstant, si per les necessitats pròpies de l'equipament fós necessari alterar algún dels paràmetres definits, es redactarà un pla especial que ho legítimi.

SUD 1.6

CAN COLOMER

aprovació definitiva CTU 15 de desembre de 2005

ORDENANCES REGULADORES

1.1 GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES.

Les presents ordenances són d'aplicació a tot l'àmbit del sector 5 del Pla Parcial "Can Colomer" del municipi de Cassà de la Selva.

El significat dels termes i conceptes emprats en aquestes ordenances és el que s'estableix a la Llei de Reforma de la Llei del Sòl, la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, La Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme i Pla General d'Ordenació Urbana de Cassà de la Selva i Normes Subsidiàries.

1.2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

1.2.1 El regim urbanístic del sòl al sector 5 és de Sòl Urbanitzable, en l'àmbit de 23.897,24 m², a excepció d'una petita part que és Sòl Urbà, de 2.984,50 m². La conversió de sòl urbanitzable a sòl urbà es realitzarà mitjançant l'execució del Pla Parcial a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixin es realitzin, i sigui complimentada la cessió dels terrenys públics a l'Ajuntament a través de l'acta administrativa corresponent.

1.2.2 Segons els usos del sòl del Pla Parcial es divideix en les següents zones:

Zona 1: Edificació plurifamiliar. Secció 14.

Zona 2: Edificació entre mitgeres. Secció 15.

Zona 3: Edificació aïllada. Secció 16.

Zona 4: Vials i aparcaments.

Zona 5: Equipaments

Zona 6: Zona verda.

1.2.3 Estudis de Detall.

No són necessaris pel desenvolupament i execució del Pla Parcial; s'admet, però, la seva redacció només amb la finalitat d'adaptar o reajustar les alineacions i rasants ja assenyalades en el Pla, si causes imprevistes ho aconsellesin.

1.2.4 Parcel·lacions.

Els actes de parcel·lació s'ajuntaran a les determinacions d'aquestes ordenances i acompliran en qualsevol cas les prescripcions del Capítol III del Títol II de la Llei de Reforma de la Llei del Sòl. La sol·licitud de llicències de parcel·lació s'ajustarà a les determinacions del Pla General.

1.2.5 Projectes d'Urbanització.

Juntament amb el Pla parcial es redacta el projecte d'urbanització d'acord amb l'establert a l'art. 66 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març.

1.2.6 Cessions obligatòries i gratuïtes.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a vials rodats i de vianants, aparcament de superfície, zona verda i equipament, així com el 10 % de l'aprofitament mitjà del sector tal i com estableix l'art. 44 i 45 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març.

1.3 NORMES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.

(Art. 61.c del R. de P.)

1.3.1 Coeficient d'edificabilitat del Pla.

L'índex d'edificabilitat brut que s'estableix en el Pla General és de 0,55 m²sostre/m² sòl.

La proposta realitzada s'ajusta als paràmetres fixats per la Normativa Urbanística.

Paral·lelament al Pla Parcial, es presenta un document de modificació de les Normes Subsidiàries sol·licitant un canvi en les seccions que defineixen les tipologies edificatòries. Canvi que modifica sensiblement les dues seccions determinades pel planejament i s'hi incorpora una de nova.

1.3.2 Aprofitament mitjà.

El sostre total del Pla és el resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat bruta a la superfície total del sector corresponent a sòl urbanitzable, del Pla Parcial, més l'aplicació de l'edificabilitat existent en una petita zona de sòl urbà que es troba dintre dels límits del sector, justificat en el punt 7 d'aquesta memòria.

Aquest càlcul mesura l'aprofitament del sector i opera a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Ajuntament del 10 % d'aquest aprofitament; i en conseqüència, aquest aprofitament mitjà, minorat amb el referit 10 %, determina l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de l'urbanització, i amb independència del destí particular que fixa el Pla per cada finca.

1.4 **CLAU I16.** NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 1: SECCIÓ 14. EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR. DEFINICIÓ.

Comprèn el sòl assenyalat amb la "secció 14" al que li correspon un tipus d'edificació en unitats regulars, geomètricament definides en el plànol d'ordenació del Pla Parcial, envoltades de sòl públic i privat a la part posterior.

DISPOSICIONS GENERALS.

1.4.1 S'estableix una alçada màxima de 12,50 m. Corresponent a planta baixa i tres plantes pis, en una ocupació definida en planta al plànol d'ordenació.

1.4.2 Per damunt l'alçada reguladora es permet un àtic, reculat 3,00 m de la façana principal, que no superi l'alçada de 2,70 m del punt més baix.

1.4.3 Estan permesos els soterranis en tota la superfície de la parcel·la.

1.4.4 És obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge.

1.4.5 Els cossos sortints estaran en relació a l'ample del carrer que hi dona front, regulat per les Normes Subsidiàries del Planejament.

1.4.6 L'ús podrà ser residencial en qualsevol forma, comercial i d'oficines.

1.5 **CLAU E16.** NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 2: SECCIÓ 15. EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES

DEFINICIÓ

Comprèn el sòl assenyalat amb la "secció 15" al que li correspon un tipus d'edificació d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, amb jardins individuals o en grup.

DISPOSICIONS GENERALS.

- 1.5.1 La projecció en planta de l'edificació i la profunditat edificable són els que s'assenyalen en els plànols d'ordenació a escala 1/500.
- 1.5.2 El front mínim de la parcel·la és de 5,50 m.
- 1.5.3 L'alineació de l'edificació principal es regularà respecte del vial, 3,00 m.
- 1.5.4 La distància mínima a veïns als límits de propietat respecte de la testa de les edificacions serà com a mínim de 2,00 m.
- 1.5.5 La profunditat edificable és de 12,00 m.
- 1.5.6 L'alçada reguladora màxima és de 6,50 m, corresponent a PB+1PP.
- 1.5.7 Els ràfecs només podran envair les franges de separacions mínimes obligatòries fins a una distància màxima de 60 cm.
- 1.5.8 Es permet un cos auxiliar en PB adossat a la façana principal, a veí, i alineat a vial, amb una amplada màxima de 3,00 m sempre i quan la construcció es realitzi en grup, o quan es realitzi individualment, vagi acompanyada d'un compromís d'aparellament per part de la propietat veïna.
- 1.5.9 Les tanques seran opaques fins una alçada de 0,80 m i vegetals o calades fins a una alçada d'1,80 m.
- 1.5.10 Els espais lliures no ocupables per l'edificació seran de caràcter privat. Podran destinar-se a jardins, horts i piscines.
- 1.5.11 Es permetran les plantes soterranis. L'ocupació serà la mateixa que la de l'edificació principal.
- 1.5.12 Els usos admesos són: habitatge unifamiliar i garatge privat.

2.6 CLAU H16. NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 3: SECCIÓ 16. EDIFICACIÓ AÏLLADA

DEFINICIÓ

Comprèn el sòl assenyalat amb la "secció 16" al que li correspon un tipus d'edificació aïllada d'habitatges unifamiliars o parellats, envoltats de jardí.

DISPOSICIONS GENERALS.

- 2.6.1 La superfície mínima de la parcel·la és de 300 m², tant per habitatges unifamiliars com per a habitatges aparellats.
- 2.6.2 La façana mínima de la parcel·la és de 20,00 m, tant per habitatges unifamiliars com per habitatges aparellats.
- 2.6.3 L'ocupació màxima de l'edificació principal és del 40 %.
- 2.6.4 L'edificabilitat neta màxima de l'edificació principal és de 0,8 m²sostre/m² sòl.
- 2.6.5 Les separacions mínimes a veïns són de 3,00 m.
- 2.6.6 Les separacions mínimes a vials són de 3,00 m.
- 2.6.7 L'alçada màxima reguladora és de 6,50 m que correspon a PB+PP1
- 2.6.8 En el cas d'habitatges aparellats es permet un cos auxiliar en PB, adossat a la façana principal o lateral, amb una superfície màxima de 28 m².
- 2.6.9 Les tanques seran opaques fins una alçada de 0,80 m i vegetals o calades fins a una alçada d'1,80 m.
- 2.6.10 Els espais lliures no ocupables per l'edificació seran de caràcter privat i podran destinar-se a jardins, horts i piscines.
- 2.6.11 Es permetran les plantes soterranis. L'ocupació serà la mateixa que la de l'edificació principal.
- 2.6.12 Els usos admesos són: habitatge unifamiliar, habitatges aparellats o bifamiliar, garatge privat, comercial i oficines.

2.7 NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 4: VIALS I APARCAMENTS.

2.7.1 Condicions generals.

Són espais d'ús públic i de cessió obligatòria i gratuïta, els destinats al pas de vianants, a la circulació rodada i a l'estacionament de vehicles. Les dimensions i característiques dels materials es detallen al document adjunt corresponent al projecte d'urbanització del sector 5.

2.8 NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 5: EQUIPAMENTS PÚBLICS.

2.8.1 Definició.

La constitueixen els sols destinats a equipaments, ja siguin sistemes generals o locals.

2.8.2 Tipologia.

Edificació aïllada amb ocupació reduïda, situada a l'interior d'una gran parcel·la amb amplis espais ajardinats.

2.8.3 Condicions de l'edificació i d'ús.

Són les definides a les Normes Subsidiàries.

2.9 NORMES PARTICULARS DE LA ZONA 6: ZONA VERDA.

2.9.1 Condicions generals.

Són espais lliures de domini i propietat pública, objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

2.9.2 Ordenació.

Els projectes d'urbanització de les zones verdes seran els definits als projectes parcials d'ordenació de les mateixes que seran els que definiran les plantacions i la resta d'elements.

2.9.3 Edificació.

No s'admet cap tipus d'edificació, però sí, instal·lacions de joc i esbarjo desmuntables que no sobrepassin el 5 % de la superfície total.

2.9.4 Usos.

S'admeten exclusivament els usos públics relacionats amb el lleure, el joc i l'esport.

SUD 1.7_A

ISOLADORA_A (ANTIC SUBSECTOR 1 ZONA ESPORTIVA)

aprovació definitiva CTU 9 de febrer de 2006

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. – NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

NATURALES. Aquest Pla té la condició de Pla Parcial Urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la Llei 2/2002 de 14 de març d'urbanisme de Catalunya.

ÀMBIT TERRITORIAL. L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial Urbanístic és l'assenyalat en els plànols del projecte corresponents dins del terme municipal de Cassà de la Selva, a la província de Girona.

DEFINICIÓ DE CONCEPTES I ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ. Els conceptes d'edificabilitat i usos que aquí es regulen són els definits amb caràcter general en les ordenances d'aplicació a tots els tipus d'ordenació vigents en el municipi de Cassà de la Selva, i reflectits en les Normes Subsidiàries de Planejament.

Es regulen en aquesta Normativa els paràmetres edificatoris i els usos específics per a l'edificació prevista en aquest Pla Parcial. Són d'aplicació així mateix les ordenances de ventilació, il·luminació, higiene, aparcament, contra incendis, i demés que amb caràcter general estiguin vigents en el municipi.

SISTEMES I ZONIFICACIÓ.

S'estableix dins de l'àmbit del Pla Parcial la següent divisió de sistemes i zones:

Sistema viari:

-Viari rodut

-Viari peatonal

Sistemes d'Espais Lliures:

-Jardins urbans i places

Sistemes d'Equipaments:

-Equipaments públics.

-Equipaments privats.

Zones d'aprofitament privat:

-Zona residencial unifamiliar o bifamiliar aïllada.

-Zona residencial plurifamiliar en blocs aïllats.

SISTEMES. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en el Pla Parcial tindran caràcter i titularitat pública.

Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes Subsidiàries de Planejament vigents, i per les següents:

Sistema viari i aparcament

1. Són espais d'ús i domini públic delimitats en els plànols d'ordenació per les alineacions dels vials o places.

2. Els elements que constitueixen el sistema viari s'executaran d'acord amb les especificacions contingudes en els plànols pel que fa a la sistematització de les bandes pavimentades, enjardinades o arbrades, voravies i calçades de circulació.

3. Els projectes complementaris d'urbanització definiran detalladament el tipus d'enllumenat públic, el tractament de les zones verdes, el mobiliari urbà i altres elements d'infraestructura urbana....

Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques

En els espais lliures i zones verdes que constitueixen el sistema de places i jardins públics només s'hi permetran aquelles instal·lacions i edificacions de suport als usos propis d'aquests espais, com quioscs, pèrgoles, edicles, etc. En cap cas les implantacions no expressament dibuixades en aquest Pla Parcial, tindran una alçada superior a 4m, ni la seva ocupació ultrapassarà l'1% (ú per cent) de la superfície de l'espai lliure o zona verda on s'emplacin.

Sistema d'equipaments

Els terrenys adherits als equipaments públics per aquest Pla es destinaran bàsicament a ús esportiu.

Conscients que cal una especial sensibilitat davant dels nous hàbits i necessitats de consum, així com atenció a la creixent demanda d'ocupació de l'oci, i que aquestes necessitats són difícilment mesurables sense un estudi acurat les Normes opten per satisfer les demandes concretes formulades pel Consistori, adjudicant a ús determinat totes les reserves previstes pels plans parcials, o bé a fer la reserva de sòl sense concretar l'ús específic.

La proposta més ambiciosa de les Normes respecte de l'equipament és la que es refereix a l'equipament esportiu. Es preveu l'ampliació de la zona esportiva municipal amb terrenys destinats a pista d'atletisme, salt, etc... i espai per a pistes de tennis. Aquests terrenys s'obtidrien en forma de cessió pel desenvolupament del Pla Parcial de La Isoladora.

Transmissió dels sòls per a carrers, places, jardins i dotacions i equipaments en el sistema de compensació.

1. La transmissió del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, tindrà lloc una vegada aprovat definitivament el projecte de compensació i registrat aquest en el de la propietat.

2. Les obres es cediran quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva i les obres recepcionades per la cooperació en un plaç no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació.

3. La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament.

Els projectes de parcel·lació s'ajustaran, en el seu contingut i procediment, al que es disposa de l'article 118 al 123 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme de Catalunya.

TÍTOL SEGON. NORMES D'EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL 1. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

NORMA GENERAL

1. Tots els habitatges compliran el Decret 28/1999 de Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigint als Habitatges.

2. La construcció dels edificis complirà amb : NBE-CA-88 sobre condicions acústiques dels edificis
NRE-AT-87 sobre aïllament tèrmic dels edificis.

3. Els edificis estaran adaptats a la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques. Correcció d'errada DOGC n° 1527 i DOGC decret legislatiu 6/1994.

4. Les disposicions d'aquestes Normes només seran aplicables si estableixen major exigència que el Decret indicat

Els conceptes que s'indiquen en les Normes tindran el següent significat:

1. RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC

1.1 ALINEACIÓ DE VIAL. És la línia que s'estableix al llarg de les vies de separació entre espai públic i espai privat.

1.2 ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ O LÍNIA DE FAÇANA. És la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada – coincidint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella – o opcional per cada parcel·la.

1.3 AMPLE DE CARRER. És la mida lineal entre dues parcel·les que constitueixen l'alineació de vial. Per alguns carrers s'especifica numèricament en els Plànols d'Ordenació.

1.4 ALÇADA REGULADORA. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana. Entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i l'intersecció amb la cara superior del forjat o del ràfec (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).

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

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

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

1.8 MITGERA. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

1.9 COSSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS.

- a) Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladus amb únicament baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.
- b) Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
- c) Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats – aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana – computaran a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.
- d) Es prohibeixen els cossos sortints a al planta baixa.
- e) Al Centre Històric i a les Cases en Grup o Filera ordenada segons alineacions viàries, no s'admeten cossos sortints al pati d'illa.
- f) En aquelles zones on es permeten els cossos sortints sobre la superfície vial es fixarà l'avanç de la línia de façana en forma de terrassa, balcó, galeria o marquesina i la seva superfície màxima.
- g) Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental. No són elements sortints les persianes, rètols i anuncis. Els elements sortints les persianes, rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3m sobre la rasant de voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45m.

1.10. TANQUES.

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

Quan no s'especifiqui el contrari, seran opaques fins una alçada de dos metres, mesurades des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a una alçada de 2m en terrenys plans i de 1,50m amidats des de la cota natural del terreny en els terrenys amb pendent.

En els cossos en què el garatge quedi empotrat en el terreny i en línia de façana, la tanca podrà ser opaca fins a una alçada de 2,20m.

2. RELATIUS A L'OCUPACIÓ DEL SÒL

2.1. PARCEL·LA. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.

2.2. SOLAR. Parcel·la que per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en la Llei del Sòl i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.

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

2.4. ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA O PATI D'ILLA. És l'espai lliure d'edificació resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li corresponguin o bé el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.

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

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

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

2.8. COEFICIENTS D'EDIFICABILITAT.

a) S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m²st/m²s (metres quadrats de sostre edificable / metres quadrats de sòl) de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament.

b) S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada illa, unitat o polígon d'actuació o sector de planejament

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

3. RELATIUS A L'EDIFICACIÓ

3.1. NOMBRE DE PLANTES. És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçada reguladora establerta per cada zona.

3.2. PLANTA BAIXA.

a) La planta baixa és la primera per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineació de vial la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre 0,60m per sobre i 0,60m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. En els casos de parcel·les confrontades o dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

b) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,20m. En les zones de cases aïllades o en agrupació unifamiliars no regirà l'alçada mínima de planta baixa sempre que l'ús sigui vinculat a la residència.

c) No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes. (semisoterrani i entresol).

d) Els entresolats es permeten a la planta baixa quan forment part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior.

3.3. ELS ENTRESOLS

1. Es separaran un mínim de 3m de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici.

2. La seva alçada mínima, per sobre i per sota serà de 2,50m no necessària en la part superior si és destinada a dipòsit de material.

3.4. PLANTA SOTERRANI

a) Les plantes soterrànies en el tipus d'ordenació segons vials, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

b) En els altres tipus d'ordenació, són plantes soterrànies, tota planta enterrada o semi-enterrada, sempre que llur sostre sigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi-enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. Mai s'admetran més de dos soterranis.

c) Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari. Els soterranis no podran destinar-se a sales d'Espectacles ni activitats recreatives, sinó pot disposar de sortides d'emergència al mateix nivell de la planta.

d) L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20m.

3.5. PLANTES PIS.

És tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. L'alçada de les plantes pis no serà inferior a 2,60m ni superior a 3m.

3.6. VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ.

a) El disposat en aquestes normes sobre patis i cels oberts és aplicable també a les obres d'ampliació per edició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, en els casos en què sigui admesa, es requerirà, a més d'adequació de les característiques i dimensions dels patis, fins i tot dels corresponents a les plantes edificades, a les condicions de mida i forma exigides en aquelles Normes.

b) En les illes de cases on l'edificació gràfica en els plànols tingui més de 13m de profunditat edificable, es deixarà un mínim del 11% de la superfície de les plantes pis per a patis i pous de ventilació, encara que la planta baixa estigui dedicada a ús residencial. Aquest percentatge es pot acumular en les façanes que donin a carrers secundaris i a patis interiors d'illa, a partir de la primera planta de l'edificació.

3.7. CELOBERTS.

a) Les dimensions i formes dels celoberts estaran d'acord amb el que disposa el Decret 28/1999 sobre nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges.

b) El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

c) A efectes del disposat en aquest article i al següent sobre celoberts i patis de ventilació es tindran en compte, a més, les següents regles:

- les llums mínimes entre murs, no podran reduir-se amb sortides o altres elements o serveis com són els safareigs.
- L'alçada del celobert o pati, a efectes de determinar la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes desde la més baixa que el necessiti fins a la més elevada.
- El paviment del celobert o pati estarà com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

d) Cap dependència podrà ventilar a través d'un altre.

Els celoberts són espais no edificats situats dins del volum de l'edifici per tal de permetre la il·luminació i la ventilació de les peces habitables i espais comuns allunyats o privats en contacte amb els façanes.

Els celoberts de ventilació i il·luminació es poden cobrir, sempre que s'asseguri la ventilació amb una superfície vertical mínima d'obertura, que la normativa existent acostuma a fixar d'un 20% de la superfície del pati a repartir per tot el perímetre.

Per afavorir la il·luminació, és important que els acabats dels celoberts siguin fets amb materials llisos que impedeixin el dipòsit de la pols i amb colors clars. Quan els celoberts no siguin coberts, les parets de tancament dels habitatges que els conformen han de tenir condicions tècniques semblants a les de façana.

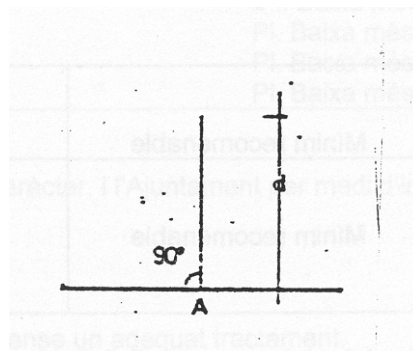
Si s'utilitzen gasos líquids del petroli (G.L.P.) com a combustibles per a les cuines, escalfadors d'aigua.. els celoberts de ventilació i d'il·luminació corresponents no podran formar "bassa" en el fons, per tal d'evitar perills d'explosió per fuites de gas que s'acumulin a les parts baixes.

Els celoberts, en el seu extrem inferior, poden estar relacionats amb espais públics de planta baixa a través d'obertures d'il·luminació, ventilació o, fins i tot, de comunicació total, facilitant en aquest cas una via directa d'entrada i sortida de materials i mudances als habitatges.

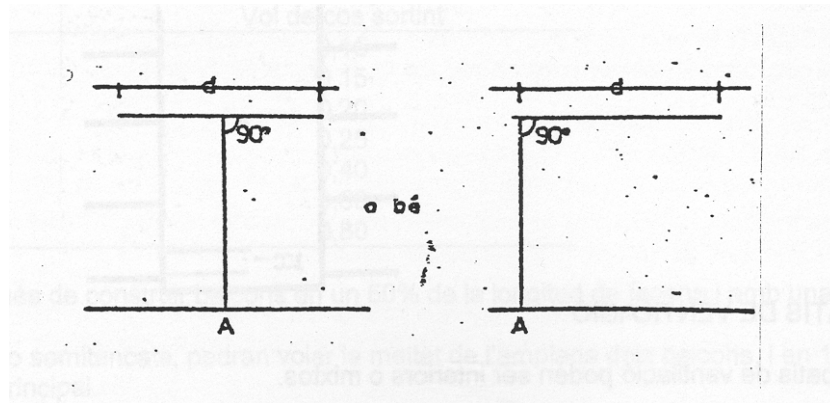
Perquè una finestra pugui obrir-se en un parament del celobert, s'han de garantir les condicions d'il·luminació, ventilació i privacitat mínimes.

Això es concreta amb la possibilitat de fer la següent composició geomètrica:

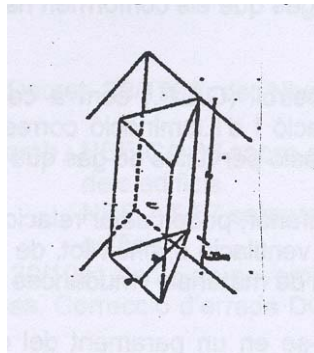
1. Dibuixar un segment de "d" metres, perpendicular a la línia del perímetre del celobert, en el centre de la finestra.



2. Dibuixar un altre segment també de "d" metres, paral·lel a la línia del perímetre i que coincideixi amb l'extrem de l'anterior en algun punt:



3. Formar un prisma amb l'envoltant triangular dels dos segments definits, comprès entre el pla horitzontal situat a 1m d'alçària per sobre del terra de la planta més baixa que es pugui obrir a aquest celobert i el seu coronament.



4. Aquest prisma triangular no topirà amb cap obstacle, incloent els passos d'instal·lacions i estenedors.

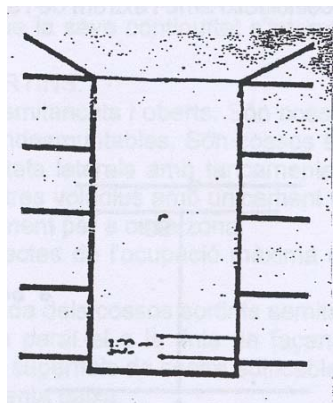
La mida "d" estarà relacionada amb l'alçària, "h" del celobert, comptabilitzada des d'1m per sobre del terra de la planta més baixa que es pugui obrir al celobert i del seu coronament.

Mides dels celoberts en m

Celobert on donen només dormitoris o només cuines.	Mínim recomenable	$h/4$ ó $3,6$ $>h/3$ ó >5
Celobert on donen dormitoris i cuines a la vegada.	Mínim recomenable	$h/3$ ó 5 $>h/2$ ó 5

L'augment del valor "d" quan al celobert donen usos distints (dormitoris i cuines) es justifica per tal d'esmortir les molèsties per sorolls.

La consideració per dimensionar els celoberts a partir de l'analogia amb les finestres donant a un espai obert, és semblant al que s'exposa a "Guide to the building regulations – 1976", a l'apartat KL-Open Space, ventilations and height of rooms.



3.8. PATIS DE VENTILACIÓ

a) Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos.

b) La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a 1/7 de la seva alçada total de l'edifici, amb un mínim de 2m que no produeixi extrangulacions de menys de 2m i amb una superfície mínima.

Nº Plantes Pis	Superfície mínima
1	5
2	5
3	5
4	7

3.9. COBERTES

1. Planta coberta. És planta coberta la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del carrer forjat.

2. Les edificacions es poden cobrir amb teulada de teula àrab, o teula de ciment de color vermell, amb un pendent màxim del 30% o amb coberta plana. Els equipaments i edificis aïllats industrials o magatzems, podran utilitzar materials diferents de la teula.

3. Per a aquells edificis acabats amb teulada:

a) En aquest cas la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec, el qual tindrà un cantó màxim de 60cm.

b) El pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.

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

d) L'espai interior de la coberta podrà destinar-se a ampliació de l'habitatge de la planta immediatament inferior, però no a habitatge o apartament independents, les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran a les pendents de la coberta sense sobresortir-ne i no permetran terrasses que trenquin la volumetria de la coberta.

4. Per a aquells edificis acabats en terrassa:

a) Es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

b) Per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima de 60cm. Les baranes de la façana amb una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

c) A més es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, els patis de ventilació, la caixa d'escaleres, les xemeneies de sortida de fums, les antenes i els dipòsits d'aigua, separats 3m de la façana.

d) Els cossos edificats anteriors tindran les dimensions justes per protegir els aparells i artefactes necessaris i permetre el seu manteniment.

e) Els edificis unifamiliars i bifamiliars podran instal·lar una cambra de safareigs al terrat, sempre i quan compleixi les prescripcions per als cossos edificats i no tingui una superfície superior a 4m².

f) Per sobre dels plans teòrics que resultarien de cobrir l'edifici amb teulada, únicament podran emergir els assenyalats en el gràfic d'aquest article.

g) Si per aplicació de la regla anterior fos impossible la construcció de la caixa d'escaleres i la de l'ascensor, aquests podran superar el gàlib anterior, sempre i quan se situïn 3m, separats de totes les façanes, tinguin una alçada màxima de 3m sobre el pla superior dels elements resistents i que la seva ocupació no superi el 10% del total de la superfície del terrat.

5. Per a aquells edificis amb dos acabats, l'alçada màxima es mesurarà respecte al forjat del terrat real o possible i caldrà que compleixin allò regulat als articles anteriors.

6. La part de planta baixa que sobresurt de l'alineació de planta pis, s'haurà de cobrir obligatòriament amb coberta plana, l'alçada de la qual no serà superior a 4m. Per sobre d'aquesta alçada només es podrà construir la barana amb una alçada màxima d'un metre.

3.10. ELEMENTS TÈCNICS

a) Els elements tècnics (filtres extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció i claraboies, maquinària d'ascensors, coses per accés al terrat o coberta, estenedors de roba, etc.) hauran de ser dissenyats de manera que formin una composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici i presentats d'aquesta manera en la petició de llicència de construcció.

b) Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit per la pendent màxima de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.

c) – Les xemeneies podran tenir una alçada màxima d'un metre per sobre del punt més alt de la coberta, en els casos excepcionals que no hagi coberta inclinada. Les xemeneies no es podran col·locar adossades a les façanes.

- Resta prohibit: treure els fums de les xemeneies per les parets o espais buits de les façanes. Les xemeneies hauran de sortir rectes per la teulada i pujar, almenys, per sobre de la coberta del mateix edifici, si fos aïllat o pel damunt de les dels immediats si fossin a menys de deu metres.

- Resta prohibit: col·locar canaleres o degotissos d'aigües de pluja que vessin sobre la via pública o sobre les voreres.

d) Es podran disposar instal·lacions de captació d'energia solar integrades en la coberta de l'edifici, complint l'apartat anterior.

e) Instal·lacions de tubs de gas:

• Totes les instal·lacions i conductes, inclosos els ramals individuals de distribució, aniran soterrats o encastats. No es permet que quedin vistos afectant les façanes dels edificis o la viabilitat de les voreres.

• Solament s'admetrà vista la canonada ascendent en aquells edificis que:

- No es pugui efectuar per patis interiors o per la façana posterior de l'edifici a l'espai lliure interior d'illa.

- No sigui possible encastar la instal·lació a la paret de l'edifici.

- No es pugui passar a l'interior de l'edifici a través del caixó ventilat.

• Aquesta canonada vista solament s'admetrà amb les següents condicions:

- Un sol tub per bloc d'habitatges, no s'admet la disposició d'instal·lacions individuals.

- El recorregut es farà proper a la mitgera, evitant els recorreguts horitzontals.

- El tub de coure s'haurà de protegir mitjançant una baina d'acer galvanitzat en tot el recorregut per façana en planta baixa o fins a una alçada mínima de 3 metres. En cap cas aquesta baina podrà sobresortir del pla de façana més de 12cm.

- La subjecció del tub a la façana es farà mitjançant elements soldats evitant expressament les abraçadores en la part protegida per baina.

- El tub de protecció que s'instal·li per façana es pintarà del mateix color que la paret sobre la qual s'instal·li i s'adaptarà a la composició del conjunt.

• DOCUMENTACIÓ:

La sol·licitud prèvia a la realització d'una xarxa per façana es completarà amb:

- Plànols de plantes i alçats justificatius de la solució estètica i compositiva adoptada, conforme a les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament.
- Informe emès per la companyia subministradora o instal·lador autoritzat conforme la instal·lació compleix la normativa vigent.
- Memòria descriptiva de les obres a executar.

3.11. EDIFICACIONS AUXILIARS

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

Les edificacions auxiliars i les plantes baixes situades a l'interior de les illes només podran resoldre's amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprés amb el propietari de la parcel·la veïna per tal de construir en el termini que s'estableixi. En aquest termini es formalitzarà, simultàniament a la concessió de la llicència, la construcció auxiliar complementària, la paret mitgera de la qual es correspondrà exactament amb la primera. En cas contrari, es separaran un metre del límit de la parcel·la.

CAPÍTOL 2. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ PER TIPUS D'ORDENACIÓ.

IX.3 ALINEACIONS DE VIALS

1. DEFINICIÓ

Correspon a edificacions en les quals la línia continua de façana coincideix o és paral·lela amb l'alineació de vial, la qual defineix el límit entre l'espai públic i el privat.

Les alineacions de la vialitat queden grafiades en els plànols d'ordenació.

2. PARAMETRES

a) Alçada reguladora.

Alçada màxima	Nº Màxim de plantes
7,50 m	Pl. Baixa més 1 planta pis
9,40 m	Pl. Baixa més 2 plantes pis
12,70 m	Pl. Baixa més 3 plantes pis
15,20 m	Pl. Baixa més 4 plantes pis

b) Façanes.

Tindrà un tractament adequat al seu caràcter, i l'Ajuntament per medi d'informe tècnic, podrà suggerir-ne la composició arquitectònica.

3. MITGERA

No es podran deixar mitgeres vistes, sense un adequat tractament.

Es prohibeixen: els envans pluvials vistos, la col·locació de plaques, així com l'aïllament al descobert.

4. COSSOS SORTINTS I ELEMENTS SORTINTS

- Tots els cossos sortints, tindran els costats perpendiculars a l'alineació de façana, prohibint-se el falç escaire.

- Els balcons podran volar un màxim del 50% de la llargada de la façana i l'amplada mesurada perpendicularment a l'alineació de façana serà:

Ample del carrer	Vol de cos sortint
Fins 2,90	0,15
Fins 3,80	0,15
Fins 4,85	0,20
Fins 5,82	0,25
de més 6 a 8	0,40
de més 8 a 10	0,60
més de 10	0,80

- En el pati d'illa és permès de construir balcons en un 50% de la longitud de façana i amb una amplada màxima d'1m.

- Els voladissos tancats o semitancats, podran volar la meitat de l'amplada dels balcons, i en 1/3 de la llargada de la façana principal.

La construcció de cossos sortints tancats o semitancats a la façana posterior només es podrà construir en el cas que el pati d'illa si pugui inscriure una circumferència de diàmetre 20m un cop construïts els cossos sortints.

En el cas que no existeixi pati d'illa la separació s'entendrà respecte a l'edifici situat en front.

5. PARCEL·LA

La parcel·la tindrà com a mínim unes dimensions superiors en 3m. a la profunditat edificable indicada en els plànols d'ordenació.

En edificació aïllada complirà les separacions laterals que s'indiquen en els plànols d'ordenació.

6. FORMA DE PARCEL·LA

No s'ademeten construccions en les quals l'angle format per alguna mitgera i l'alineació del vial sigui inferior a 70°, excepte quan es juxtapassin a mitgeres existents en el moment de construir la nova edificació.

7. SEPARACIÓ A L'EDIFICI VEI

Quan en un solar veï existeixi construïda abans de la vigència d'aquestes Normes Subsidiàries, una façana lateral a menys de dos metres i mig (2,5m) de la partió, l'edificació nova haurà de reparar-se també 3m de la partió per fer-hi façana.

8. PARCEL·LA MÍNIMA

No es donarà llicència de construcció per aquelles edificacions que deixin al seu costat solars sense edificar d'amplada o superfície inferior a la mínima.

9. VOLUM EDIFICABLE

El volum edificable resultant, es situarà necessàriament dins del gàlib màxim quan s'estableixin en els plànols d'ordenació. A tal efecte, es considera gàlib màxim d'ocupació en planta la línia discontinua que es grafia en els plànols o el contorn de les edificacions, quan aquestes apareixen dibuixades.

10. PARCEL·LACIÓ EXISTENT

Les parcel·les existents, inferiors a la superfície mínima fixada per aquestes Normes, provinents de transferències de propietat, realitzades abans de l'aprovació inicial i inscrites al Registre de la Propietat, s'exceptuaran de complir el requisit de parcel·la mínima fixada. Els paràmetres referents a ocupació del sòl i edificabilitat s'els hi aplicaran en relació a la superfície que tenen.

IX.4 EDIFICACIÓ AÏLLADA

1. DEFINICIÓ

L'edificació pot establir la seva volumetria de manera individualitzada pel seu caràcter d'aïllament de les edificacions veïnes, i depèn del seu entorn per les condicions de densitat, aprofitament i servituds respecte als veïns.

2. EXCEPCIÓ

Les edificacions existents construïdes en alineació de vial, podran mantenir l'alineació, actual, en cas de substitució, però hauran de complir la separació a les parcel·les veïnes.

En les parcel·les en què els veïns hagin construït fins al límit i deixant alguna mitgera vista, es podrà adosar la construcció a la mitgera sense complir la separació al límit de parcel·la, però mai en una longitud superior a la de la mitgera existent.

3. OCUPACIÓ

Es determina la superfície màxima que pot ocupar la projecció horitzontal del volum edificat i que inclourà tots els elements o cossos volats a qualsevol altura, incluint planta soterrani.

Amb parcel·les situades en terrenys en pendent es podrà construir soterrani fins a l'alineació de vial, donant-li a la paret de tancament tractament de façana.

4. COBERTES

Les cobertes seran simètriques. Es prohibeixen els faldons verticals i similars.

El volum comprés entre el forjat del sostre de l'última planta i els plans inclinats de la coberta podrà ésser habitable i no computarà com edificabilitat.

Per la il·luminació i ventilació d'aquesta planta golf, s'utilitzaran finestres inclinades en el mateix pla de la coberta.

5. MOVIMENT DE TERRES

Qualsevol modificació del perfil vist natural del terreny, no situarà la cota del perfil definitiu a més d'un metre per sobre o per sota del natural.

Qualsevol mur de contenció que hagi de quedar vist, no superarà l'alçada de 1,50m.

Els talusos artificials no superaran el 50% de pendent.

6. SOTERRANI

En els casos en què, degut a la pendent del terreny, entre les dues línies de façana de l'edificació el desnivell existent permeti l'edificació de plantes soterrànies només es podran produir obertures en la immediata inferior a la baixa. En el cas en què se'n construeixi un altre, s'haurà de colgar amb terra o tractar les façanes amb murs cecs de pedra.

7. PARCEL·LACIÓ EXISTENT

Les parcel·les existents, inferiors a la superfície mínima fixada per aquestes Normes, provinents de transferències de propietat, realitzades abans de l'aprovació inicial i inscrites al Registre de la Propietat, s'exceptuaran de complir el requisit de la parcel·la mínima fixada. Els paràmetres referents a ocupació del sòl i edificabilitat s'els hi aplicaran en relació a la superfície que tenen.

8. SOROLL. MOLESTIA ACÚSTICA

Es demanen valors interiors de soroll, fàcils d'obtenir amb un bon tractament constructiu i que són prou baixos per a les persones que no siguin massa sensibles al soroll:

Grau de confort acústic

(màxim nivell sonor del soroll en dba)

Peça	Mínima	Recomenable	òptim
Dormitori	45	35	25
Cuina	65	45	40
Menjador	55	40	30
Sala d'Estar	45	30	25
Bany	60	50	40
Rentador	65	45	40
Passadissos	55	50	45

CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS COMUNES SOBRE USOS.

CLASSIFICACIÓ D'USOS. Als efectes d'aquest Pla els usos es divideixen, a raó de la seva funció, en els següents tipus:

Habitatge.

Residencial-hotelera.

Comercial.

Oficines.

Industrial.

Recreatiu.

Esportiu.

Religiós.

Docent i cultural.

Sanitari-assistencial.

USOS SEGONS EL RÈGIM. Poden ser:

-Privats: aquells que es realitzen per particulars en propietat privada.

-Col·lectius: aquells que són privats destinats al públic i als quals s'accedeix per pertànyer a una associació, societat, club o organització similar o mitjançant el pagament de quotes, preus o taxes.

-Públics: aquells que es desenvolupen en terrenys o instal·lacions de domini públic, encara que la gestió pugui ésser de caràcter particular.

USOS PERMESOS I PROHIBITS.

1. Els usos permesos són aquells així considerats en la normativa específica.

2. Seran usos prohibits tots aquells que no estiguin compromesos en la qualificació de permesos i aquells que expressament així es qualifiquin.

USOS PROVISIONALS. Són aquells que s'estableixen de forma temporal, per la qual cosa no precisen d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans. Es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb les disposicions de l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

CLASSE D'USOS.

1. Ús d'habitatge: és la utilització d'un edifici o part d'ell destinat a l'allotjament o residència familiar.
2. Ús residencial-hoteler: correspon als edificis que es destinen a allotjaments comunitaris permanents (residències, llars de vells,...) o temporals (hotels, pensions,...)
3. Ús comercial: correspon als locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis al públic i restaurants.
4. Ús d'oficines: activitats administratives, burocràtiques de caràcter públic o privat, despatxos professionals i similars.
5. Ús industrial: comprèn les activitats industrials de transformació, obtenció i transport de materials, magatzems per a abastament d'industrials o detallistes, tallers de reparació, estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
6. Ús recreatiu: és aquell amb destí a manifestacions comunitàries per a l'esbarjo i lleure.
7. Ús esportiu: és el destinat a la pràctica i divulgació d'exercicis físics i esports.
8. Ús religiós: comprèn el d'activitats de tipus religiós.
9. Ús docent i cultural: són els propis de la difusió i divulgació de la cultura: l'ensenyament (escoles, museus, biblioteques, sales de conferències).
10. Ús sanitari-assistencial: és el que correspon al tractament i allotjament de malalts.

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES

CAPÍTOL 1. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS.

DEFINICIÓ

Comprèn els sòls de propietat pública que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, col·lectives o d'interès general, i són del tipus següent en atenció a la seva finalitat:

Docents: Centres destinats a Escoles d'Ensenyament professional, centres de BUP i centres d'EGB.

Esportiu: Complexes esportius d'àmbit municipal o comarcal, instal·lacions esportives complementàries de parcs forestals i parcs d'atraccions.

Sanitari-Assistencial: Dispensaris, Residències geriàtriques, Centres de Salut, Centres d'Educació Especial i Parvularis.

Social Cultural i Religiós: Centres Culturals, socials i religiosos, Centres de Reunions i Assemblies, Biblioteca, Museu i Auditori, Casa de Vells, Guarderia, Església, Sales d'Exposició, Teatre i altres de característiques anàlogues, així com els seus annexes esportius i recreatius.

Subministre i Serveis Públics de l'Administració: Mercat, Estació d'Autobusos i Cementari (al voltant del Cementiri s'estableix una frange de protecció de 50m).

Públic Administratiu: Centre i edificis per servei de l'Administració pública i altres d'interès públic i àmbit municipal o comarcal.

TITULARITAT, GESTIÓ I CANVI D'ÚS

Les reserves de sòl que les Normes Subsidiàries amb indicació concreta de fins específics s'afecten a aquesta finalitat, i si els plànols d'ordenació assenyalen diversos tipus d'equipaments es podrà fer, qualsevol, totalment o parcialment, dels assenyalats mitjançant acord de l'Ajuntament a l'atorgar la llicència d'edificació i ús.

CONCESSIÓ PER A EQUIPAMENTS I DOTACIONS

Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions que, en execució de les Normes Subsidiàries, siguin de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.

La substitució dels usos que preveu la Norma Subsidiària, podrà fer-se per altre ús dels que s'indiquen en el primer article d'aquest apartat.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

- El tipus d'ordenació de l'edificació, serà el característic del sector a on s'ubica l'equipament.
- Al Centre Històric de la Vila i a les zones d'edificació ordenades segons alineacions viàries, els equipaments es construiran d'acord amb els tipus edificatoris dominants, i amb els paràmetres comuns a les edificacions veïnes.
- A les zones d'edificació aïllada, l'edificabilitat neta màxima sobre parcel·la serà de 1 m2st/m2s i l'alçada reguladora de 9,40metres corresponents a PB+2P.
- Compliran la legislació específica aplicable a l'equipament que s'hi pretengui instal·lar.
- Compliran la normativa sobre Eliminació de Barreres Arquitectòniques.
- La configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà de ser tal, que es consenteixi en l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais amb arbrat i jardineria.

CAPÍTOL 2. SISTEMA DE COMUNICACIONS.

ART.27. DEFINICIÓ.

1. El sistema viari inclou aquell sòl no edificable destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcaments.
2. En el seu subsòl es situaran la xarxa d'infraestructura i instal·lacions dels serveis públics.
3. El sòl del sistema viari i les seves rasants vénen definits en els plànols corresponents.

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS.

ART.28. DEFINICIÓ.

1. El present Pla Parcial conté les prescripcions generals per a l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació específica.
2. La seva configuració inclou les determinacions sobre la infraestructura de les instal·lacions, abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, comunicacions, gas..
3. Els espais destinats al servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i estacions receptores i transformadors d'energia elèctrica.
4. Els espais destinats al servei tècnic d'abastament d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal, dipòsit d'aigua, etc.
5. Els espais destinats al servei tècnic de clavegueram són els corresponents a les canalitzacions i altres elements de la xarxa.

CAPÍTOL 4. DISPOSICIONS GENERALS BLOCS AÏLLATS, CIUTAT JARDÍ

CLAU I17A. SECCIÓ 4.a. BLOCS AÏLLATS

Definició

És aquella zona en la que l'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides en les Normes i ocupant tota la superfície edificable. No hi ha resta de parcel·la lliure, sinó que l'entorn és d'ús públic. L'edificabilitat màxima és per tant el producte de la superfície ocupable en planta, per l'alçada màxima establerta.

Disposicions generals

- 1) S'estableix una alçada màxim de 12,70m (PB+3PP).
- 2) ~~Es permet una ocupació del 100%.~~ **L'ocupació es defineix als plànols**
- 3) L'ús d'aquests blocs podrà ser residencial en qualsevol forma, comercial i d'oficines.
- 4) Estan permesos els soterranis en tota la superfície de parcel·la.
- 5) Les distàncies entre edificis són orientatives les que assenyalen el Plànol d'ordenació, poden ser modificables amb un projecte de modificació d'ordenació complementari.
- 6) És obligatoria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge.
- 7) Els cossos sortints, estaran en relació a l'ample del carrer que hi dona front.

CLAU H17A. SECCIÓ 9b.1. CIUTAT JARDÍ

Definició

Comprén aquelles trames caracteritzades per àrees de gran extensió de terreny i poca edificació on l'índex de privacitat és molt alt. El tipus edificatori és el de la casa unifamiliar aïllada, sense conformació específica rodejada de jardí.

Disposicions generals

- 1) L'alineació de l'edificació es regularà un mínim de 3m respecte del vial sempre que no quedi definit en els plànols d'ordenació.
- 2) Les separacions de l'edificació principal a les parts de parcel·la seran de 3m com a mínim, excepte en el cas de vivendes aparellades.
- 3) L'alçada reguladora màxima serà de 7m, corresponent a PB+1P.
- 4) Les tanques seran opaques fins a una alçada de 0.80 i vegetals o calades fins a 1.80m.
- 5) Els usos admesos són: vivenda unifamiliar o bifamiliar, equipament sanitari, cultural o esportiu, oficines en un 25% del sostre edificable de cada parcel·la, i comercial de menys de 250m².
- 6) Els espais lliures no ocupables per l'edificació seran de caràcter privat. Podran destinar-se a jardins, piscines, zona esportiva i als serveis annexes a aquestes activitats.
- 7) Es permeten les plantes soterranis. L'ocupació serà la mateixa que la de l'edificació principal.
- 8) No s'admeten les edificacions auxiliars.
- 9) Els espais de sotacoberta amb una alçada superior a 2,25m seran habitables i la seva edificabilitat computarà.

Disposicions específiques

- 1) Possibilitat de vivenda bifamiliar a partir de 600m² de parcel·la.
- 2) Parcel·la mínima 400m²
- 3) Front mínim de parcel·la 15m
- 4) L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 35%
- 5) L'índex d'edificabilitat neta serà 0.50m²s/m²s.

SUD 1.8

SUSVALLS

aprovació definitiva CTU 15 de desembre de 2005

ORDENANCES REGULADORES

Aquest capítol regula d'una part, i en concordància amb els sistemes i qualificacions de sòl establerts en els plànols d'ordenació, el règim general de cada tipus de sòl i edificació, i de l'altre, les exigències mínimes d'infraestructures i serveis a que haurà d'ajustar-se el PP, així com les característiques del sistema general inclòs dins l'àmbit del PP.

Els sistemes i qualificacions urbanístiques previstes a l'àmbit són els següents:

1. Sistema de xarxa viària.
2. Sistema de parcs i jardins públics, zones esportives públiques o de lleure i esbarjo.
3. Sistema d'altres serveis públics necessaris.
4. Zona d'indústria aïllada. Clau 5.b
5. Zona de verd privat protecció carretera (s'anul·la)
6. Zona de verd privat protecció riera (s'anul·la)
7. Zona de protecció de sistemes generals (carreteres i riera)
8. Mesures relatives a la sostenibilitat en la edificació
9. Implantació de noves indústries en el sector
10. Infraestructura de recollida de residus i gestió de residus d'enderroc i de la construcció

Les ordenances reguladores per a cada un dels tipus de sòl seran les següents:

2.1.- sistema de xarxa viària

Les característiques generals d'aquest sistema seran les contingudes dins la normativa de les NN SS.

2.2.- sistema de parcs i jardins públics, zones esportives o de lleure i esbarjo

Les característiques generals d'aquest sistema seran les contingudes dins la normativa de les NN SS art. IV.5

2.3.- Sistema d'altres serveis públics necessaris

Les condicions d'edificació que el regularan seran les següents:

- 2.3.1. L'edificació de l'àrea d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que caldrà respectar, integrant-se especialment en el sector on s'emplacin.
- 2.3.2. La intensitat neta d'edificació serà d'un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1 m² sostre/m² sòl).
- 2.3.3. El tipus d'edificació serà el corresponent a edificació aïllada.
- 2.3.4. L'ocupació màxima de l'edificació en planta serà del 60% amb les separacions mínimes a les partions de 3 metres.
- 2.3.5. L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 m la qual podrà ser ultrapassada excepcionalment quan les finalitats, característiques o altres circumstàncies de l'equipament ho justifiquin.
- 2.3.6. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre la sistematització dels espais de l'interior del solar per a jardins i patis. Caldrà en tot cas urbanitzar mínimament la totalitat del solar.
- 2.3.7. Caldrà preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m² d'edificació.
- 2.3.8. Caldrà preveure, a efectes de protecció contra incendis, les determinacions legals previstes al respecte.
- 2.3.9. Els locals destinats a sales de festes i espectacles públics o similars no podran establir-se afrontant edificis d'ús religiós, cultural o sanitari si no que hi haurà una distància mínima de 14 m.
- 2.3.10. Condicions d'ús:

Els locals destinats a equipaments i dotacions comunitàries poden ésser objecte dels usos següents:

- 2.3.10.1. Equipaments sanitaris i assistencials. S'admet únicament en petites actuacions de dispensaris, ambulatoris o consultoris. No s'admet centres d'internament com hospitals, sanatoris o clíniques.
- 2.3.10.2. Equipaments culturals o religiosos. Està limitat a les instal·lacions per a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de tipus associatiu del personal adscrit a la indústria.
- 2.3.10.3. Edificis i instal·lacions esportives. S'admeten les instal·lacions esportives pel personal de les empreses del sector.
- 2.3.10.4. Equipaments d'abastaments i subministres. Escorxadors, mercats i altres centres d'abastament, sempre de titularitat pública, be que de possible gestió privada i àrees de serveis.
- 2.3.10.5. Equipaments administratius i de seguretat. Centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat o militars i altres centres d'interès públic.

2.4.- CLAU J18. Zona d'indústria aïllada. Clau 5.b

2.4.1. Definició

La tipologia edificatòria de la zona industrial serà l'adequada a indústria aïllada 5.b la qual comprèn aquell sòl destinat a indústries o tallers localitzats en construccions aïllades i definides independentment per a cada parcel·la en funció de les seves característiques específiques.

2.4.2. Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació aïllada voltada d'espai lliure privat.

2.4.3. Edificabilitat

L'edificabilitat neta de la parcel·la serà de 0,78 m²/m² (metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl net).

2.4.4. Condicions d'edificació

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació serà del 70% de la seva superfície.

Les separacions de les edificacions i instal·lacions als límits de les parcel·les seran de:

5 metres a la façana de carrer

5 metres a les altres partions

les separacions a la carretera de Caldes i a la variant seran les grafiades en el plànol, respectant-se la separació imposada pel Servei territorial de carreteres de 36 m a l'eix de la calçada del projecte constructiu de la variant, G-9581.

S'exceptuen de les distàncies dites en el punt anterior, les construccions tipus garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9 metres quadrats i 3,20 metres d'alçada. aquestes edificacions podran alinear-se als límits laterals.

L'alçada màxima de les edificacions serà de 10 m mesurats en el punt d'arrencada de la coberta. No obstant això, podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i instal·lacions especials annexes per a les quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran.

En cas que per necessitats específiques de la indústria a instal·lar, fos necessària la previsió de major alçada a l'edificació, aquesta es podrà autoritzar, prèvia l'aprovació del corresponent estudi de detall d'ordenació de volum, que s'ajusti a

l'edificabilitat establerta en aquesta normativa i justifiqui la necessitat de la volumetria prevista i les mesures correctores de situació, arbrat, etc., per tal de minimitzar l'impacte visual de l'edificació des de la carretera de Caldes i la variant.

2.4.5. Construccions auxiliars

S'entendrà per construccions auxiliars al servei dels edificis principals, aquelles destinades a porteria o vigilància, i les destinades a allotjar els equipaments necessaris per al correcte subministrament de les xarxes de serveis a les instal·lacions interiors del polígon (estacions transformadores, reserves d'aigua etc.).

2.4.6. Espais no edificables

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ser utilitzats per a vialitat interior, estacionament i molls de càrrega i descàrrega, sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. En aquests espais s'hi preveuran les places necessàries d'aparcament, en un nombre no inferior a 1 plaça d'aparcament per cada 150 m² de superfície construïda.

Es defineix la zona verda privada dins la zona industrial, com el sòl urbà que per la seva especial situació en l'accés a Cassà, s'habilitarà com a barrera protectora de l'edificació, millorant les condicions paisatgístiques i ambientals per tal d'ordenar i adequar l'espai. Comprèn la superfície definida per la zona de vialitat pública i la zona de protecció de sistemes generals de la riera.

Per la seva situació, s'estableix una franja destinada a zona verda privada de protecció de via pública que arriba fins la línia d'edificació actual adjacent a la carretera de Caldes, per què actuï com a barrera protectora de l'edificació.

Annexa amb la zona verda anterior i fins arribar a la carretera de Caldes, es defineix una zona de protecció de sistemes generals, en aquest cas la carretera de Caldes i que inclou la reglamentària franja de protecció de carretera de 18 m d'amplada des de l'eix, per a pas de serveis o possibles ampliacions.

Respecte la variant, en primer lloc es respectarà la separació de 36 m respecte l'eix del projecte constructiu G-9581, a partir de la qual es definirà la línia d'edificació, segons prescripcions de l'informe de la Delegació de Carreteres de la Generalitat. Per donar compliment al posterior informe de la mateixa Delegació en que es demana que el límit del sòl urbà s'haurà de situar fora de la zona de domini públic, es projecta una altra zona de protecció de sistemes generals formada per una franja de 8 m d'amplada contada des del futur límit de l'explanació del projecte de desdoblament de la variant actual.

Igualment es defineix una zona de protecció de la riera Susvalls formada per una franja de 5 metres d'amplada a contar des de la mota de la riera i al llarg de tota ella. Aquesta franja es complementarà amb la zona verda privada de protecció riera que a tal efecte, es fa arribar des de la zona de protecció de la riera fins el vial de 14 m, a l'efecte de respectar i mantenir aquesta zona, lliure de qualsevol edificació.

2.4.7. Tancament de la parcel·la

El tancament corresponent al límits de la parcel·la es construirà amb mur opac de bloc de formigó color palla i filades de totxo massís fins una alçada de 0,50 m, i la resta fins a 2 m amb tela metàl·lica galvanitzada, enreixat o xapa deployé o perforada, amb suport vegetal fins la mateixa alçada de tanques verdes de jardineria compostades per tuya o arbust retallable similar.

En el cas del límit corresponent a la variant, aquest s'emplaçarà a 11 metres del límit de l'explanació corresponent al projecte constructiu G-9581.

2.4.8. Acabats i materials

Les façanes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.

Es prohibeixen els remolinats, revocats o arrebossats sense pintar en façanes exteriors.

Es procurarà instal·lar materials amb etiqueta ecològica. No obstant això, i davant les múltiples etiquetes que classifiquen ecològicament els materials, és difícil avaluar genèricament cada material, recomanant-se avaluar cada cas concret. Per a la selecció de materials, es tindrà en compte la bibliografia tècnica següent:

Guia de l'Edificació Sostenible. Editada per l'Institut Català de l'Energia de la Generalitat de Catalunya, la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge també de la Generalitat de Catalunya, l'Àrea de Medi Ambient de la Diputació de Barcelona, el Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona i la Fundació Privada Ildefons Cerdà.

Com a guia es dona una llista de materials prohibits tant en la construcció de l'edifici, els acabaments i les instal·lacions.

- Policlorur de vinil (PVC)

- Plom, tant en pintures com en canonades

- Amiant

- Fustes tropicals

- Acabats amb emissions de gasos VOC i/o partícules

2.4.9. Condicions d'ús

1.- Industrial. L'ús principal és l'industrial en edificis industrials, admès en les categories 1era, 2ona, 3era i 4ta i situacions D i E.

2.- Habitatge. Es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància o conservació de la indústria.

3.- Oficines. S'admetran únicament les oficines o despatxos lligats a la indústria.

4.- Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal propi de la indústria.

5.- Esportiu. S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de la indústria.

6.- Docent i cultural. S'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a la indústria.

la normativa de les NN SS

2.5.- zona de verd privat obligatori de protecció de via pública (s'anul·la)

2.6.- zona de verd privat obligatori de protecció de riera (s'anul·la)

2.7.- zona de protecció de sistemes generals

Es defineix aquesta zona per a tal de protegir la riera i preveure possibles ampliacions o passos de serveis directament lligats a la carretera de Caldes i la variant. Aquesta zona es mantindrà lliure de qualsevol tipus d'edificació, fins i tot les destinades al tancament de la parcel·la.

2.8.- mesures relatives a la sostenibilitat en la edificació

S'estableix la utilització d'àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització i l'edificació, estimats en el 15% del total necessaris.

2.9.- implantació de noves indústries en el sector

Els projectes tècnics annexos a la sol·licitud d'autorització o de llicència ambiental, o si s'escau, a la comunicació de l'activitat, d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998 hauran de constar com a documentació complementària:

- Les característiques dels enllumenats exteriors, d'acord amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. (article 10)
- Un estudi d'impacte acústic, amb el contingut mínim establert per l'annex 10 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

2.10.- infraestructura de recollida de residus i gestió de residus d'enderroc i de la construcció

El projecte d'urbanització preveurà la ubicació de les infraestructures de recollida de residus. La gestió dels residus d'enderroc i residus de la construcció que se'n generin en l'execució de les obres de construcció i d'urbanització, s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en temes de residus: Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

QUADRE

Superfície P.P. Susvalls	37.661 m2
parcel·la única	
parcel·la industrial	14.985 m2
edificabilitat bruta	0,31 m2/m2
edificabilitat neta	0,78 m2/m2
ocupació bruta	26 %
ocupació neta	70 %
alçada màxima	10 m

SUD 1.9

MAS ROS

aprovació definitiva CTU 28 de juliol de 2004

ORDENANCES REGULADORES

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. – NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

ART.1. – NATURALES. Aquest Pla té la condició de Pla Parcial i respecta en totes les seves determinacions la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (12/1990 de 5 de juliol).

ART.2. – ÀMBIT TERRITORIAL. L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial és l'assenyalat en els plànols del projecte corresponents dins del terme municipal de Cassà de la Selva, a la província de Girona.

ART.3. – DEFINICIÓ DE CONCEPTES I ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ. Els conceptes d'edificabilitat i usos que aquí es regulen són els definits amb caràcter general en les ordenances d'aplicació a tots els tipus d'ordenació vigents en el municipi de Cassà de la Selva, i reflectits en les Normes Subsidiàries de Planejament.

Es regulen en aquesta Normativa els paràmetres edificatoris i els usos específics per a l'edificació prevista en aquest Pla Parcial. Són d'aplicació així mateix les ordenances de ventilació, il·luminació, higiene, aparcament, contra incendis, i demés que amb caràcter general estiguin vigents en el municipi.

ART.4. – SISTEMES I ZONIFICACIÓ. S'estableix dins de l'àmbit del Pla Parcial la següent divisió de sistemes i zones:

Sistema viari: Viari rodat / Viari peatonal

Sistemes d'Espais Lliures: Jardins urbans i places

Sistemes d'Equipaments: Equipaments públics / Equipaments privats.

Zones d'aprofitament privat: Zona d'indústria aïllada / Equipaments privats.

ART.5. – SISTEMES. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en el Pla Parcial tindran caràcter i titularitat pública. Les disposicions d'edificabilitat i ús en aquestes zones queden regulades en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes Subsidiàries de Planejament vigents, i per les següents:

Sistema viari i aparcament

1. Són espais d'ús i domini públic delimitats en els plànols d'ordenació per les alineacions dels vials o places.

2. Els elements que constitueixen el sistema viari s'executaran d'acord amb les especificacions contingudes en els plànols pel que fa a la sistematització de les bandes pavimentades, enjardinades o arbrades, voravies i calçades de circulació.

3. El Projecte d'Urbanització complementarà les rasants definides en el Pla Parcial i determinarà les xarxes de serveis i la posició definitiva dels punts d'enllumenat públic, embornals, mobiliari urbà i altres elements d'infraestructura urbana.

Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques. En els espais lliures i zones verdes que constitueixen el sistema de places i jardins públics només s'hi permetran aquelles instal·lacions i edificacions de suport als usos propis

d'aquests espais, com quioscs, pèrgoles, edicles, etc. En cap cas les implantacions no expressament dibuixades en aquest Pla Parcial, tindran una alçada superior a 4m i la seva ocupació no ultrapassarà l'1% (ú per cent) de la superfície de l'espai lliure o zona verda on s'emplantin.

Sistema d'equipaments

1. Els terrenys adherits als equipaments públics per aquest Pla es destinaran bàsicament a ús cultural, cívic, religiós, esportiu subministrament i serveis públics de l'Administració, sanitari-assistencial i serveis urbans.

2. Les edificacions respectaran les condicions generals d'ordenació grafades en els plànols amb una edificabilitat màxima de 0,5 m²/m².

3. L'alçada màxima serà de 10 metres, corresponent a PB+2PP.

TÍTOL SEGON. NORMES D'EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL 1. TERMINOLOGIA DE CONCEPTES.

ART.6. – DEFINICIÓNS. El significat dels principals termes utilitzats en les presents Ordenances és el següent:

PARCEL·LA: porció de sòl edificable.

SOLAR: superfície de sòl urbà apta per a l'edificació immediata per gaudir de tots els serveis i complir tots els requisits determinats en la normativa vigent.

ALINEACIÓ DE CARRER: és la línia oficial que marca la separació entre l'espai públic del carrer i el privat o específic d'altres usos urbans.

RASANT: línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

EIX D'UN CARRER: línia que marca l'eix de simetria del vial o carrer.

AMPLE DE CARRER (o vial): distància entre les dues bandes d'un carrer.

LÍNIA DE FAÇANA O EDIFICACIÓ: és la línia que determina la façana de l'edificació.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: és la màxima alçada que podran tenir les edificacions.

COS SORTINT: és el que sobresurt de la línia de façana amb caràcter habitable.

ILLA: superfície de sòl delimitada per les alineacions dels carrers contigus.

OCUPACIÓ: projecció sobre el pla horitzontal del volum o perímetre de l'edificació.

PLANTA BAIXA: és aquella que està situada a nivell de sòl o dins dels límits assenyalats en aquelles ordenances.

PLANTA SOTERRANI: aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa.

PLANTA PIS: aquella o aquelles que queden per sobre de la planta baixa.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS COMUNES A TOTES LES ZONES.

ART.7. PLANTA BAIXA

En edificació aïllada, única que contempla el present Pla, s'entén per planta baixa aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 i -0,60 metres respecte de la cota natural del terreny.

ART.8. PLANTA SOTERRANI

La planta soterrani és aquella enterrada o semienterrada en què el sostre està a menys de 0,60 metres per sobre el nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada de la qual es sostre sobresurti més de 0,60 metres tindrà, en aquesta part, la consideració de planta baixa.

ART.9. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA.

1. L'alçada màxima de les edificacions serà aquella que es marca expressament en cada zona, amidada sobre el pla exterior de la façana i fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté el punt d'arranc de la coberta o en el cas de teulat o coberta plana, amb el pla superior de l'estructura de forjat.

2. L'alçada s'amidarà prenent com a punt d'origen el nivell natural del terreny en cada punt en la seva configuració inicial, de forma que l'edifici no ultrapassi un pla paral·lel al terreny natural i amb una diferència de cotes entre ells igual a l'alçada reguladora màxima.

ART.10. VOLUM EDIFICABLE.

1. El volum edificable permet en cada parcel·la podrà desenvolupar-se en una o més edificacions principals, i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

2. Quan en la regulació d'una zona es fixen varis paràmetres o condicions d'edificació, s'hauran de respectar tots i cada un d'ells, encara que això representi no poder aprofitar el sostre màxim fixat segons l'índex d'edificabilitat, i sense dret a indemnització.

3. El volum situat per sota del nivell natural del terreny no computarà a efectes d'edificabilitat.

ART.11. OCUPACIÓ.

1. L'ocupació màxima serà aquella que es fixi per a cada zona en particular, amidada per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal del perímetre més exterior que limita l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. En les edificacions aïllades, les plantes soterrani no podran excedir de l'ocupació màxima establerta per la parcel·la.

ART.12. PARCEL·LES.

La forma i mida de les parcel·les i les seves condicions venen expressades en les disposicions pròpies de cada zona, respectant les actualment existents i havent d'adaptar-se les noves al règim establert.

ART.13. SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ A LA PARCEL·LA.

Els terrenys que queden lliures d'edificació no podran ser objecte en superfície de cap altre aprofitament que no correspongui a espais lliures al servei de l'edificació de la pròpia parcel·la, i a reserva de sòl per aparcament de vehicles.

ART.14. DISTÀNCIES I SEPARACIONS MÍNIMES.

1. Vénen expressades en cada zona en particular i segons sigui a via pública o límits de parcel·la. Són les distàncies mínimes obligatòries a les quals ha de situar-se l'edificació i cossos sortints. Es defineix com la mínima distància fins als plans verticals que contenen els límits de cada parcel·la, des dels punts del cos d'edificació incloent els vols.

2. Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes i separacions en l'ordenació aïllada.

ART.15. CONSTRUCCIONS AUXILIARS.

S'entendrà per construccions auxiliars al servei dels edificis principals, aquelles destinades a porteria o vigilància.

ART.16. ACABATS I MATERIALS.

1. Les façanes es tractaran amb acabats propis i es prohibirà deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.

2. Es prohibeixen expressament els remolinats, revocats o arrebossats sense pintar en façanes exteriors.

3. Les tanques amb front a vials o espais lliures d'ús públic hauran de seguir les alineacions i rasants que per aquests elements s'estableix en els plànols d'ordenació.

ART.17. EDIFICIS I USOS DISCONFORMES.

1. Les edificacions legalment establertes amb anterioritat a l'aprovació del present Pla i que ultrapassin les condicions d'edificabilitat que en ell es disposen podran ser objecte d'obres de reforma, millora, consolidació i reparació, la nova edificació haurà d'estar d'acord amb les condicions que s'estableixen en aquestes ordenances.

2. Del punt anterior s'exceptuen totes aquelles edificacions que estiguin afectades per sistemes o espais de cessió que quedaran subjectes a les disposicions de l'article 60.2 i 3 de la Llei del Sòl.

3. Quant a l'ús, mentre no esdevingui incompatible amb aquest planejament, es podrà mantenir l'existent, si bé en cas de què fora industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableix aquest Pla.

CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS COMUNES SOBRE USOS.

ART.18. CLASSIFICACIÓ D'USOS.

Als efectes d'aquest Pla els usos es divideixen, a raó de la seva funció, en els següents tipus:

- a) Habitatge.
- b) Residencial-hotelera.
- c) Comercial.
- d) Oficines.
- e) Industrial.
- f) Recreatiu.
- g) Esportiu.
- h) Religios.
- i) Docent i cultural.
- j) Sanitari-assistencial.

ART.19. USOS SEGONS EL RÈGIM. Poden ser:

-Privats: aquells que es realitzen per particulars en propietat privada.

-Col·lectius: aquells que són privats destinats al públic i als quals s'accedeix per pertànyer a una associació, societat, club o organització similar o mitjançant el pagament de quotes, preus o taxes.

-Públics: aquells que es desenvolupen en terrenys o instal·lacions de domini públic, encara que la gestió pugui ésser de caràcter particular.

ART.20. USOS PERMESOS I PROHIBITS.

1. Els usos permesos són aquells així considerats en la normativa específica.

2. Seran usos prohibits tots aquells que no estiguin compromesos en la qualificació de permesos i aquells que expressament així es qualifiquin.

ART.21. USOS PROVISIONALS.

Són aquells que s'estableixen de forma temporal, per la qual cosa no precisen d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans. Es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb les disposicions de l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

ART.22. CLASSES D'USOS.

1. Ús d'habitatge: és la utilització d'un edifici o part d'ell destinat a l'allotjament o residència familiar.

2. Ús residencial-hoteler: correspon als edificis que es destinen a allotjaments comunitaris permanents (residències, llars de vells,...) o temporals (hotelers, pensions,...)

3. Ús comercial: és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Segons l'art.3 de la Llei 17/2000 de 29 de desembre i per a Cassà de la Selva:

- Grans establiments comercials, individuals o col·lectius són aquells que tinguin una superfície de venda igual o superior a 800m².

- Mitjans establiments comercials, individuals o col·lectius, són aquells que tinguin una superfície de venta igual o superior a 400m².
- 4. Ús d'oficines: activitats administratives, burocràtiques de caràcter públic o privat, despatxos professionals i similars.
- 5. Ús industrial: comprèn les activitats industrials de transformació, obtenció i transport de materials, magatzems per a abastament d'industrials o detallistes, tallers de reparació, estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- 6. Ús recreatiu: és aquell amb destí a manifestacions comunitàries per a l'esbarjo i lleure.
- 7. Ús esportiu: és el destinat a la pràctica i divulgació d'exercicis físics i esports.
- 8. Ús religiós: comprèn el d'activitats de tipus religiós.
- 9. Ús docent i cultural: són els propis de la difusió i divulgació de la cultura: l'ensenyament (escoles, museus, biblioteques, sales de conferències..).
- 10. Ús sanitari-assistencial: és el que correspon al tractament i allotjament de malalts.

TÍTOL TERCER. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES

CAPÍTOL 1. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

ART.23. DEFINICIÓ.

1. Aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a diferents ordres d'activitats com repòs, passeig, esbarjo, oci en general.
2. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se mitjançant els mecanismes de gestió previstos en la Normativa vigent i els seus reglaments.

ART.24. RÈGIM.

El sòl corresponent a aquest sistema no podrà tenir usos que comportin transformació del previst en aquest Pla.

En els espais lliures i zones verdes que constitueixen el sistema de places i jardins públics només s'hi permetran aquelles instal·lacions i edificacions de suport als usos propis d'aquests espais, com quioscs, pèrgoles, edicles, etc. En cap cas les implantacions no expressament dibuixades en aquest Pla Parcial, tindran una alçada superior a 4m i la seva ocupació no ultrapassarà l'1% (ú per cent) de la superfície de l'espai lliure o zona verda on s'emplacin.

CAPÍTOL 2. EQUIPAMENTS

ART.25. DEFINICIÓ.

1. Un 4 % de la zona d'espai lliure, comprèn el sòl d'ús públic destinat a la localització de serveis d'interès públic i social i actituds comunitàries pròpies de l'àrea industrial.
2. Les zones esportives són aquelles reservades per a l'esbarjo i pràctica de l'esport dels usuaris del polígon. En elles es permeten exclusivament les construccions i instal·lacions pròpies de la pràctica de l'esport sense finalitat lucrativa.

ART.26. RÈGIM I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

L'edificació en el sòl d'aquest sistema haurà de complir les següents condicions:

- El tipus d'edificació serà aïllat.
- L'edificabilitat màxima serà de 0,50m²/m².
- L'alçada màxima serà de 10,00m.
- El nombre màxim de plantes serà de tres (PB+2PP).
- Quedarà preferentment separada de l'alineació dels carrers per deixar un espai ampli a l'accés de forma que remarqui el caràcter de l'edificació.
- S'allunyarà tant com sigui possible de les edificacions existents.

L'ordenació de sector i la seva regulació normativa ajusten la localització de les edificacions, segons es grafia en el plànol d'ordenació, de manera que sigui possible l'adequada connexió viària del sector amb els futurs creixements.

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS

ART.27. DEFINICIÓ.

1. El sistema viari inclou aquell sòl no edificable destinat a la circulació de vehicles, vianants i aparcaments.
2. En el seu subsòl es situaran la xarxa d'infraestructura i instal·lacions dels serveis públics.
3. El sòl del sistema viari i les seves rasants vénen definits en els plànols corresponents.

CAPÍTOL 4. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

ART.28. DEFINICIÓ.

1. El present Pla Parcial conté les prescripcions generals per a l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació específica.
2. La seva configuració inclou les determinacions sobre la infraestructura de les instal·lacions, abastament d'aigua, clavegueram i energia elèctrica.
3. Els espais destinats al servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i estacions receptores i transformadors d'energia elèctrica.
4. Els espais destinats al servei tècnic d'abastament d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal, dipòsit d'aigua, etc.
5. Els espais destinats al servei tècnic de clavegueram són els corresponents a les canalitzacions i altres elements de la xarxa.

CAPÍTOL 5. CLAU J19. ZONA INDÚSTRIA AÏLLADA

ART.29. DEFINICIÓ.

Són aquells terrenys previstos per a la localització d'edificacions i instal·lacions destinades a usos i activitats de tipus industrial i emmagatzematge, que no engendrïn situacions de risc de la salut i seguretat pública.

ART.30. TIPUS D'ORDENACIÓ.

Correspon al d'edificació aïllada rodejada d'espai lliure privat adscrit a cada edificació.

La parcel·lació i situació de l'edificació indicada en el plànol d'ordenació és orientativa i es definirà més concretament en el corresponent projecte de parcel·lació.

ART.31. EDIFICABILITAT.

L'índex màxim d'intensitat neta d'edificació de la parcel·la serà de 0,50m²/m² (metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl).

ART.32. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1. La parcel·la mínima admesa serà de 5000m², amb una façana mínima de 50m.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació serà del 50% de la seva superfície.
3. Les separacions de les edificacions i instal·lacions als límits de la parcel·la seran:
-10m a la façana de carrer.

-10m als laterals.

4. S'exceptuen de les distàncies distes en el punt anterior les construccions de tipus garites o similars destinades a servei de porteria, vigilància, control o d'altres, propis de l'activitat industrial, amb una superfície màxima de 9metres quadrats i 3,20 metres d'alçada. Aquestes edificacions podran alinear-se a carrer i altres límits laterals.

5. L'alçada màxima de les edificacions serà de 15 metres. No obstant això, podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i instal·lacions especials annexes per a les quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran.

6. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,5 metres i a la de la resta de plantes de 2,5 metres.

7. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb les necessitats de la indústria. La seva alçada lliure mínima serà de 2,50 metres. Queda prohibida la seva utilització com a lloc de treball o habitatge.

ART.33. ESPAIS NO EDIFICABLES.

Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ésser utilitzats per a estacionament i molls de càrrega i descàrrega, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. En tot cas, la superfície mínima destinada a estacionament, haurà de ser d'una plaça per cada 100 metres quadrats de superfície útil o de 2 places per cada 100m2 en cas d'establiments comercials.

ART.34. TANCAMENTS DE LES PARCEL·LES.

1. Les tanques hauran de ser amb murs d'obra o altre tipus de material opac fins a una alçada màxima de 0,50 metres, i la resta fins a 2,00 metres amb tela metàl·lica o tanques verdes de jardineria. Composades per tuia (*Thuja Accidental*) o arbust retallable similar. Aquest tancament haurà d'estar inclòs en el corresponent projecte de construcció de la indústria. Si per raons topogràfiques hi ha més d'un metre als extrems d'una tanca, aquesta haurà de ser esgraonada en els trams que calgui.

2. La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableix i la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir qualsevol edificació.

ART.35. CONDICIONS D'ÚS.

1. Industrial: l'ús principal és l'industrial i d'emmagatzematge sempre que per les seves característiques, de l'activitat o materials i productes utilitzades, es garanteixi que no engendri situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques, i els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

S'admet la instal·lació d'indústries segons la classe, categoria i envergadura en base als requeriments ambientals del territori.

Les indústries dels sectors es sotmetran a la Llei 3/98 de 27 de febrer en què s'estableix:

- Queden sotmeses a l'esmentada llei totes les activitats, susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones.

- Les administracions públiques, en l'àmbit de les respectives competències, han de vetllar perquè els titulars de les activitats compreses en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei les exerceixin d'acord amb els principis següents:

a) Prevenir la contaminació, mitjançant l'aplicació de les mesures adequades i, en especial, de les millors tècniques disponibles.

b) Prevenir la transferència de la contaminació d'un medi a un altre.

c) Reduir la producció de residus mitjançant tècniques de minimització i, en la mesura que no sigui possible, gestionar-los correctament, valoritzant-los i, en últim terme, efectuant la disposició del rebuig, de manera que s'eviti o se'n redueixi l'impacte en el medi ambient, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

d) Utilitzar l'energia, l'aigua i les matèries primeres de manera racional, eficaç i eficient.

e) Prendre les mesures necessàries per a prevenir els accidents greus i limitar-ne els efectes.

f) Prendre les mesures necessàries perquè, en cessar l'exercici de l'activitat, s'eviti qualsevol risc de contaminació i perquè el lloc de l'activitat quedi en un estat satisfactori, de tal manera que l'impacte ambiental sigui el mínim possible respecte a l'estat inicial en què es trobava.

- Totes les activitats que es vulguin instal·lar en l'àmbit del present Pla Parcial i les instal·lacions que hi siguin vinculades hauran de complir:

a) Que han estat projectades, instal·lades, controlades i es mantenen d'acord amb la reglamentació vigent i les instruccions de l'Administració competent, i, en absència de reglamentació o d'instruccions específiques, que s'ajusten a les normes tècniques de reconeixement general.

b) Que compleixen les establertes per l'autorització o la llicència, si aquestes són preceptives.

- Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit d'aquest sector, d'acord amb la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut, queden sotmeses a:

a) Les de l'annex I, al règim d'autorització i control ambiental.

b) Les de l'annex II, al règim de llicència i control ambiental.

c) Les de l'annex III, al règim de comunicació i control ambiental.

Segons el que estableix l'art.7 de l'esmentada Llei 3/98 d'intervenció integral de l'administració ambiental.

L'admissibilitat de determinades activitats podrà ser modulada en funció de requeriments ambientals específics i en aquest sentit, es tindran en compte les determinacions dels "Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori" per a la comarca del Gironès.

2. Habitatge: es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment. El nombre màxim d'habitatges és d'un per parcel·la.

3. Oficines: s'admeten únicament les oficines o despatxos lligats a cada establiment industrial o comercial.

4. Recreatiu: s'admet.

5. Esportiu: s'admet.

6. Docent i cultural: s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.

7. Sanitari-assistencial: s'admet solament el de dispensaris, consultoris i ambulatoris, quedant exclosos els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

8. Comercial: Les condicions per a l'establiment d'usos comercial en aquest sector són les següents:

- El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial en la zona industrial aïllada, queda subjecte a allò que determina l'art.9.5 de la normativa del PTSEC.

- No es permet la implantació de grans establiments comercials, ni alimentaris ni no alimentaris.

- Només s'autoritzaran implantacions comercials, mitjanes i grans, si estan directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament i d'articles de ferrateria i jardineria.

- Aquestes limitacions al creixement d'establiments considerats grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'art.8.2 de la Normativa del PTSEC (Annex □)

Annex □ . Els criteris d'ubicació de noves implantacions no són aplicables en els casos següents:

- a) En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.
- b) En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- c) En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- d) En la implantació d'establiments comercials dins els mercats municipals, sempre que la seva superfície de venda sigui inferior als límits establerts en l'article 3.1 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
- e) En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels recollits als apartats a), b) i c), quan la seva localització no sigui perifèrica o en cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de revitalització urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments comercials no superi els límits següents:
- Poblacions de més de 10.000 habitants: 25.000m²
Poblacions entre 25.001 i 100.000 habitants: 15.000m²
Poblacions entre 10.001 i 25.000 habitants: 10.000m²
Poblacions de, com a màxim, 10.000 habitants: 5.000 m²
- f) En els establiments col·lectius que estiguin situats en el centre urbà, sempre que la superfície de venda no superi els 5.000m² i que l'oferta comercial no inclogui cap gran establiment comercial – ni alimentari ni no alimentari – ni cap mitjà establiment comercial alimentari.
- g) En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tinguin una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30% de la superfície de venda preexistent.
- h) En la substitució d'un o diversos establiments comercials, sempre que estiguin ubicats en el mateix municipi i comercialitzin el mateix tipus de productes i, al menys un d'aquests, tinguin una antiguitat superior a 10 anys.

ART.36. PROTECCIÓ D'INCENDIS I SANEJAMENT.

1. Totes les indústries hauran de complir el que estableix la vigent reglamentació de Prevenció d'Incendis, i en especial la Norma Bàsica d'Edificació sobre Condicions de Protecció contra Incendis NBE-CPI 96.
2. Totes les sol·licituts de llicències que es presentin inclouran les instal·lacions necessàries per tal d'assegurar que les aigües residuals podran ser tractades per mitjà de la depuradora. En cap cas s'admetran desguassos amb matèries residuals no biològiques. En cas de residus no biològics, s'haurà de presentar el corresponent projecte per a la construcció d'una depuradora pròpia.

ART.37. INDÚSTRIES AMB NECESSITATS ESPECIALS.

L'establiment en aquestes ordenances pot ésser reajustat en els casos particulars d'indústries amb necessitats especials, sempre que es justifiqui mitjançant avantprojecte que haurà de ser aprovat per l'organisme competent, per tal que tingui validesa.

ART.38. REGULACIÓ GENERAL.

Tot allò no especialment determinat en aquestes ordenances es regularà pel que disposi el planejament de caràcter general del municipi.

CAPÍTOL 6. CLAU K19. (ANTIC EQUIPAMENT PRIVAT)

ART.39. DEFINICIÓ.

És aquell terreny privat previst per a la localització d'edificació i instal·lació destinat a equipament d'ús públic amb la finalitat de construir edificacions o instal·lacions de servei públic.

ART.40. TIPUS D'ORDENACIÓ.

Correspon al d'edificació aïllada rodejada d'espai lliure privat adossat a l'edificació.

ART.41. EDIFICABILITAT.

L'índex màxim d'intensitat neta d'edificació de la parcel·la serà de 0,5 m²/m² (metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl).

ART.42. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1. La parcel·la mínima serà la grafiada en el plànol de zonificació definida com Equipament Privat.
2. L'ocupació de la parcel·la serà del 50%.
3. L'alçada màxima de les edificacions serà de 10 metres corresponent a planta baixa i 2 plantes pis. No obstant això, podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i instal·lacions especials annexes per les quals sigui necessària una alçada més gran.
4. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,20metres i la de la resta de les plantes de 2,50 metres.
5. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis sempre que quedin degudament justificats d'acord amb la necessitat de la indústria. La seva alçada lliure mínima serà de 2,50 metres. Queda prohibida la seva utilització com a lloc de treball o habitatge.
6. Totes les façanes, incloses les parets mitgeres en cas d'existir, es decoraran i acabaran amb tractament propi de façana.
7. Les possibles ampliacions hauran de tenir en compte l'edificació del mas preexistent i la seva relació compositiva amb aquest.
8. En tot cas els edificis o ampliacions de l'existent equipament es situaran a 25m de l'aresta de la calçada i al 28,5m de l'eix de la carretera C-65.

ART.43. TANCAMENT.

Les tanques hauran de ser amb murs d'obra o algre tipus de material opac fins a una alçada màxima de 0,50 metres, i la resta fins a 2,00 metres amb tela metàl·lica o tanques verdes de jardineria. Composades de tuia (*Thuja occidentalis*) o arbust retallable similar. Aquest tancament haurà d'estar inclòs en el corresponent projecte de construcció de l'equipament. Si per raons topogràfiques, hi ha més d'un metre entre els extrems d'una tanca, aquesta haurà de ser esgraonada en els trams que calgui.

En tot cas es situaran i construïran complint les condicions fixades en l'informe preceptiu de la Direcció General de Carreteres.

ART.44. CONDICIONS D'ÚS.

1. Restaurant.
2. Oficines
3. Residencial-hoteler.
4. Recreatiu
5. Sanitari –assistencial

6. Comercial. Les condicions per a l'establiment d'usos comercial en aquest sector són les següents:

- El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial en la zona industrial aïllada, queda subjecte a allò que determina l'art.9.5 de la normativa del PTSEC.

- No es permet la implantació de grans establiments comercials, ni alimentaris ni no alimentaris.

- Només s'autoritzaran implantacions comercials, mitjanes i grans, si estan directament relacionats amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament i d'articles de ferrateria i jardineria.

Aquestes limitacions al creixement d'establiments considerats grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris d'ubicació fixats a l'art.8.2 de la Normativa del PTSEC (Annex □)

Annex □ . Els criteris d'ubicació de noves implantacions no són aplicables en els casos següents:

a) En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

b) En la implantació d'establiments exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40m2 de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

c) En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75m2 de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

d) En la implantació d'establiments comercials dins els mercats municipals, sempre que la seva superfície de venda sigui inferior als límits establerts en l'article 3.1 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.

e) En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels recollits als apartats a), b) i c), quan la seva localització no sigui perifèrica o en cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objectiu general de revitalització urbana del sector, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments comercials no superi els límits següents:

Poblacions de més de 10.000 habitants: 25.000m2

Poblacions entre 25.001 i 100.000 habitants: 15.000m2

Poblacions entre 10.001 i 25.000 habitants: 10.000m2

Poblacions de, com a màxim, 10.000 habitants: 5.000 m2

f) En els establiments col·lectius que estiguin situats en el centre urbà, sempre que la superfície de venda no superi els 5.000m2 i que l'oferta comercial no inclogui cap gran establiment comercial – ni alimentari ni no alimentari – ni cap mitjà establiment comercial alimentari.

g) En l'ampliació de mitjans establiments comercials que tinguin una antiguitat superior als 10 anys, sempre que la superfície de venda final no signifiqui la transformació en un gran establiment comercial i el creixement sigui inferior al 30% de la superfície de venda preexistent.

h) En la substitució d'un o diversos establiments comercials, sempre que estiguin ubicats en el mateix municipi i comercialitzin el mateix tipus de productes i, al menys un d'aquests, tingui una antiguitat superior a 10 anys.

ART.45. PROTECCIÓ D'INCENDIS I SANEJAMENT.

1. Totes les indústries hauran de complir el que estableix la vigent reglamentació de Prevenció d'Incendis, i en especial la Norma Bàsica d'Edificació sobre Condicions de Protecció contra Incendis NBE-CPI 96.

2. Totes les sol·licituds de llicències que es presentin inclouran les instal·lacions necessàries per tal d'assegurar que les aigües residuals puguin ser tractades per mitjà de la depuradora. En cap cas s'admetran desguassos amb matèries residuals no biològiques. En cas de residus no biològics, s'haurà de presentar el corresponent projecte per a la construcció d'una pròpia.

ART.46. REGULACIÓ GENERAL.

Tot allò no especialment determinat en aquestes ordenances es regularà pel que disposi el Planejament de caràcter general del municipi de Cassà de la Selva.

CAPÍTOL 7. DETERMINACIONS MEDIO-AMBIENTALS.

ART.47. AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

La resolució de la Direcció General de Patrimoni Natural i del Medi Físic, Departament de Medi Ambient, de data 14 de Febrer de 2002, es declara la no aplicació del tràmit d'avaluació d'impacte ambiental del Projecte de Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de la zona anomenada Trust II, Sector 12, veïnat de Serinyà, al terme municipal de Cassà de la Selva, promogut per l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

El projecte no afecta cap espai d'interès natural inclòs en el Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat pel Decret 328/92, de 14 de desembre, ni àrees d'especial protecció designades en aplicació de les Directives 79/409/CEE i 92/43/CE.

El projecte no provoca un impacte ambiental significatiu en la seva execució i la ubicació no suposa cap afecció severa sobre espais amb formacions naturals d'interès botànic o faunístic, ni sobre zones de gran valor patrimonial i cultural, així com tampoc sobre àrees de gran densitat demogràfica.

La generació de residus es considera que serà baixa, així com la utilització de recursos naturals i el risc d'accidents i contaminació. En conjunt la valoració dels possibles impactes potencials derivats de l'execució de l'obra és de caràcter moderat.

ART.48. MESURES D'HARMONITZACIÓ AMB EL MEDI NATURAL

Es protegeix i millora la comunitat vegetal propera a la Riera Verneda, classificant-la com zona verda pública, d'interès botànic i faunístic, on es tindrà cura de mantenir i fomentar l'habitat pel seu interès comunitari, preservant la franja de bosc que es situa entre la zona urbanitzada i la llera de la riera, sobretot pel que fa a la comunitat vegetal constituïda per Vernedes (Alno-Padion). S'inclouen en aquest Pla Parcial les següents mesures per harmonitzar l'ús públic de l'espai verd de lleure establert per l'Ajuntament a la Pineda Fosca, a l'altre marge de la Riera de Verneda, amb l'ús industrial previst al Trust II.

- Protecció de la llera de la Riera amb una franja de zona verda, que permet crear una barrera vegetal que minimitzen els possibles impactes visuals de la zona.

- Reforestació de la zona amb vegetació autòctona Verneda (Alno-Padion).

- Recuperació de l'antic camí de Cassà de la Selva a Llagostera com a pas peatonal des d'un cantó a l'altre de la Riera.

- Ús dels carrers i zones d'aparcament de la zona urbanitzada per part dels vehicles que s'acumulen a la zona, en períodes d'activitats lúdiques a la Pineda Fosca.

- Instal·lació d'un hidrant proper al Sector amb vegetació protegida.

- Instal·lació de contenidors selectius de deixalles en la zona de pas propera a la Riera.

Es preveu la preservació de la vegetació de ribera de la Riera Verneda i es vegetalarà la zona verda adjacent amb espècies autòctones pròpies de la comunitat vegetal existent. En aquest sentit en el projecte d'urbanització es dedicarà un capítol, a la definició dels tipus vegetals, característiques i tamany que cal plantar així com les mesures i obres que cal executar per millorar

i mantenir les condicions medioambientals del sector. Tanmateix es fixarà el pressupost destinat a les partides de l'acondicionament, millora i ajardinament de les zones verdes que en cap cas serà inferior al 4% del pressupost total de les obres d'urbanització.

Es compliran les condicions establertes en el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals i les del Decret 162/1999 de 15 de juny, pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (*Erwinia amylovora*) que calgui aplicar.

A les futures instal·lacions industrials que s'estableixin en aquest sector se'ls hi aplicarà la Llei 3/98 de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, d'acord amb els seus annexos.

ART.49. PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS

Atès el Decret 64/1995 de 7 de març, on es declara com a zona d'alt risc d'incendi forestal al municipi de Cassà de la Selva, cal que s'estableixin les següents normes per a la prevenció d'incendis forestals:

a) Es disposa d'una zona de protecció de 25m d'amplada a comptar des del perímetre exterior tal com la defineix l'art.1 del Decret 64/1995.

b) Es mantindran els vials, les zones d'accés i les cunetes netes de vegetació seca.

c) Les parcel·les no edificades s'hauran de mantenir lliures de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida, esporgada i neta de vegetació seca així com neta de qualsevol tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

d) La junta de propietaris haurà d'elaborar un pla d'autoprotecció que s'haurà d'incorporar al pla municipal d'actuació, d'acord amb el Pla de Protecció Civil d'Emergències per a incendis forestals de Catalunya (INFOCAT).

e) Es disposa d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100m de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'annex del Decret 241/1994. Aquests hidrants estan emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100m d'un hidrant.

f) Durant el període comprès entre el 15 de juny i el 15 de setembre, no s'executaran treballs que generin restes vegetals.

Es col·locarà un hidrant en la zona propera al camí de creuament de la Riera Verneda, situat al més aprop possible del bosc anomenat "Pineda Fosca", punt municipal de trobades ciutadanes i lleure a l'aire lliure.

ART.50. REGULACIÓ MEDI-AMBIENTAL

A banda del que s'estableix en les disposicions de caràcter general i de caràcter particular d'aquest Pla Parcial, s'estableix amb caràcter específic el següent:

Regulació de residus

El projecte d'urbanització que desenvolupi el present Pla Parcial, establirà les correctes infraestructures de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament de reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 42 i 43 de la llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora de residus.

En aquest sentit, es preveu per a la recollida selectiva de residus, la reserva d'espai i la instal·lació de:

- Contenidors de recollida selectiva de residus soterrats en el carrer paral·lel a la carretera, davant de l'actual establiment de restauració.

- Contenidors de recollida selectiva de residus en el vial C, en la connexió amb la zona verda i el camí que creua la riera cap a l'espai municipal lúdic de la "Pineda Fosca".

- Equipaments acurats que faciliten l'accessibilitat, la recollida i el transport dels residus.

- Obligació, per part de les indústries que s'instal·lin d'incorporar ja des del propi projecte d'edificació les instal·lacions necessàries per a la recollida selectiva dels residus que es prevegui produir en els processos industrials propis del procés de producció, de les oficines, habitatges..

Aigües residuals

Les aigües residuals es connectaran al sistema de depuració del municipi de Cassà de la Selva, mitjançant una impulsó des del punt baix de l'actuació, o des de la infraestructura existent en el Sector del Trust I, o una de semblant de nova creació que vagi en paral·lel a la carretera C-65.

Aigües plujanes

Es conduiran a llera pública, amb la preuació de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics i altres elements en suspensió.

Residus de la construcció

Es contractarà la seva gestió al demanar llicència d'obres; estan sotmesos a les disposicions del Decret 201/94, de 26 de juliol.

Residus en espais públics

El projecte d'urbanització contemplarà en les zones verdes o de vialitat, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva dels residus, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzi.

Altres residus

L'eliminació de residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productes de residus de nova implantació haurà de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència d'activitat.

ART.51. PRINCIPIS MEDI-AMBIENTALS DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS

S'admet la instal·lació d'indústries segons la classe, categoria i envergadura en base als requeriments ambientals del territori.

Les indústries dels sectors es sotmetran a la Llei 3/98 de 27 de febrer en què s'estableix:

- Queden sotmeses a la Llei 3/98 de 27 de febrer totes les activitats, susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones.

- Les administracions públiques, en l'àmbit de les respectives competències, han de vetllar perquè els titulars de les activitats compreses en l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei les exerceixin d'acord amb els principis següents:

- a) Prevenir la contaminació, mitjançant l'aplicació de les mesures adequades i, en especial, de les millors tècniques disponibles.

- b) Prevenir la transferència de la contaminació d'un medi a un altre.

- c) Reduir la producció de residus mitjançant tècniques de minimització i, en la mesura que no sigui possible, gestionar-los correctament, valoritzant-los i, en últim terme, efectuant la disposició del rebuig, de manera que s'eviti o se'n redueixi l'impacte en el medi ambient, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.

- d) Utilitzar l'energia, l'aigua i les matèries primeres de manera racional, eficaç i eficient.

- e) Prendre les mesures necessàries per a prevenir els accidents greus i limitar-ne els efectes.

- f) Prendre les mesures necessàries perquè, en cessar l'exercici de l'activitat, s'eviti qualsevol risc de contaminació i perquè el lloc de l'activitat quedi en un estat satisfactori, de tal manera que l'impacte ambiental sigui el mínim possible respecte a l'estat inicial en què es trobava.

- Totes les activitats que es vulguin instal·lar en l'àmbit del present Pla Parcial i les instal·lacions que hi siguin vinculades hauran de complir:

a) Que han estat projectades, instal·lades, controlades i es mantenen d'acord amb la reglamentació vigent i les instruccions de l'Administració competent, i, en absència de reglamentació o d'instruccions específiques, que s'ajusten a les normes tècniques de reconeixement general.

b) Que compleixen les establertes per l'autorització o la llicència, si aquestes són preceptives.

- Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit d'aquest sector, d'acord amb la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut, queden sotmeses a:

a) Les de l'annex I, al règim d'autorització i control ambiental.

b) Les de l'annex II, al règim de llicència i control ambiental.

c) Les de l'annex III, al règim de comunicació i control ambiental.

Segons el que estableix l'art.7 de l'esmentada Llei 3/98 d'intervenció integral de l'administració ambiental.

L'admissibilitat de determinades activitats podrà ser modulada en funció de requeriments ambientals específics i en aquest sentit, es tindran en compte les determinacions dels "Mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori" per a la comarca del Gironès.

ART.52. REGULACIÓ AMBIENT ATMOSFÈRIC

Emissions a l'atmosfera

Totes les activitats que s'exerceixin en aquest sector industrial amb focus emissors de fums i gasos, estaran obligats a limitar els nivells d'emissió als mínims admissibles fixats pel "Decreto 833/1975", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protección del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de

l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetre dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

Sorolls i vibracions

Quant a la regulació dels sorolls i vibracions en l'àmbit del polígon, es tindran en compte les disposicions de la resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995.

Enllumenat públic

L'enllumenat públic dels carrers haurà de seguir els criteris d'estalvi energètic i reducció de la contaminació atmosfèrica, amb l'ús de bombetes de vapor de sodi de baix consum, adequació de la intensitat de llum a les necessitats i dirigir la llum cap a terra per evitar la contaminació lumínica, per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

PAU

ANTIC CEMENTIRI VELL (SAU 7B)

aprovació definitiva CTU 29 de setembre de 2004

NORMES REGULADORES

TITOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL 1.- NATURALES, AMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Art. 1.- Naturalesa

Aquest Pla to la condició de Pla Parcial Urbanístic i respecta en totes les seves determinacions la vigent Llei 6/1.998 de 13 d'abril sobre regim del sol i valoracions (en el que segueix la denominarem Llei del SOL) i la "Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (en el que segueix la denominarem Llei d'urbanisme).

Art. 2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial es l'assenyalat en els plànols de projecte corresponents dintre del terme municipal de Cassa de la Selva, a la comarca del Gironès.

Art. 3.- Vigència

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor a partir del dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 4.- Obligacions

Els particulars, a l'igual que l'administració estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Art. 5.- Interpretació del Pla

La interpretació del present Pla i les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, els plànols a escala més gran prevaldran sobre els d'escala més petita pel seu major grau de precisió i s'estarà a alto que disposa l'article 10 de la Llei d'urbanisme.

Art. 6.- Determinacions del Pla

Les determinacions del Pla es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Normes reguladores
- Pla d'etapes
- Estudi econòmic - financer
- Informe ambiental
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Projecte d'obres d'urbanització

TITOL SEGON.- REGIM URBANISTIC DEL SOL

Art. 7.- Qualificació del sòl

Aquest Pla Parcial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones.

La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i zones es fixa en el corresponent Plànol de Zonificació.

Art. 8.- Sistemes

El Pla Parcial assenyalat els sòls adscrits a sistemes locals i destinats a vialitat, espais lliures i equipaments públics i que, d'acord amb l'art. 34.6 de la Llei d'urbanisme, seran de cessió obligatòria i gratuïta. Els sistemes són els següents:

- Sistema de comunicacions
- Sistema d'espais lliures i zones verdes - Sistema d'equipaments
- Sistema de serveis tècnics

Art. 9.- Zones

Aquest Pla Parcial defineix una sola zona d'aprofitament privat:

- Zona d'edificació en filera

TITOL TERCER.- DESPLEGAMENT DEL PLA

CAPITOL 1.- DIVISIO POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ

Art. 10.- Divisió Poligonal

L'execució del present Pla Parcial urbanístic es realitzarà en un únic polígon d'actuació que abarca la totalitat del seu àmbit.

Art. 11.- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El seu desenvolupament queda regulat pel disposat dels articles 124 i concordants de la Llei d'urbanisme.

CAPITOL 2.- EXECUCIO DEL PLA

Art. 12.- Urbanització

L'execució de les obres d'urbanització dels sistemes viaris i d'espais lliures, es portarà a terme d'acord amb les terminacions fixades en aquest Pla Parcial, el projecte d'obres d'urbanització bàsiques i projecte d'urbanització complementari inclosos en el pla. Les obres d'urbanització bàsiques comprèn les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques són les que no comprèn les anteriors i s'han inclòs també en el mateix projecte.

Art 13.- Projecte de Reparcel·lació

El projecte de Reparcel·lació, si s'escau, repartirà equitativament els beneficis i carregues derivats del planejament. Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sol reservat pels sistemes urbanístics i costejar la urbanització, així com les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors. Els propietaris hauran de cedir a l'Ajuntament el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

TITOL QUART.- NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I usos CAPITOL 1.- LLICENCIES MUNICIPALS

Art. 14.- Atorgament de llicències

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut venen regulades per les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Cassa de la Selva.

CAPITOL 2.- NORMES GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 15.- Normes generals i definició de conceptes

La regulació de l'ordenació de l'edificació i la definició mesurament i interpretació dels diferents paràmetres d'aplicació queda regulada pels articles del Títol IX "Ordenances d'edificació" de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Cassa de la Selva.

CAPITOL 3.- NORMES GENERALS SOBRE ELS USOS DEL SOL

Art. 16.- Regim d'usos

La regulació de les diferents classes d'usos, ve determinada en cada una de les zones i sistemes. La seva aplicació, categories i compatibilitats quedarà determinada en funció de l'establert a la normativa de les Normes subsidiàries de Planejament del Municipi de Cassa de la Selva.

TITOL CINQUE.- REGULACIO DETALLADA DE SISTEMES I ZONES CAPITOL 1.- SISTEMES

Art. 17.- Sistema viari (clau 1)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents punts i sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del propi sector i dintre del terme municipal.

2. El sol així qualificat queda identificat en el plànol 0.1 de "zonificació" amb la clau 1.

3. La seva titularitat serà pública i el regim urbanístic es regularà d'acord amb les disposicions del Títol II de les vigents NN.SS. de Cassa de la Selva.

Art. 18.- Sistema d'espais lliures (clau 2)

1. Comprèn aquells sots destinats a la formació i/o conservació dels jardins urbans públics corresponents al subsector. 2. El sol qualificat com a sistema d'espais públics queda delimitat en el corresponent plànol 0.1 de zonificació i s'identifica amb la clau 2.

3. La seva titularitat serà pública i el regim urbanístic es regularà d'acord amb les disposicions del Títol II de les vigents NN.SS. de Cassa de la Selva

Art. 19.- Sistema d'equipaments comunitaris (clau 3)

1. Comprèn els sots que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social al servei dels ciutadans.

2. El sol així qualificat queda determinat en el plànol 0.1 de LL zonificació i s'identifica amb la clau 3. 3. La seva titularitat serà pública i el regim urbanístic es regularà d'acord amb les disposicions del Títol II de les vigents NN.SS. de Cassa de la Selva.

CAPITOL 2.- ZONES

CLAU E7B. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA (clau 4)

Art. 20.- Definició

Aquest Pla Parcial qualifica una única zona d'aprofitament privat anomenat d'"edificació en filera", la qual comprèn un creixement de la ciutat amb tipologia de cases unifamiliars entre mitgeres de baixa alçada que es caracteritza per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda.

Art. 21.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable es el de l'edificació segons alineació de vial.

Art. 22.- Condicions de parcel·lació

Façana mínima. El front de parcel·la al carrer serà de 6,00 metres.

Art. 23.- Condicions de l'edificació

1. Alineacions. L'alineació de l'edificació serà obligatòria a carrer.

2. Profunditat edificable. La profunditat màxima edificable serà de 14,50 metres, en la forma que queda assenyalat en el plànol d'ordenació 0.2 de situació de l'edificació".

3. Edificabilitat màxima. Es la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a profunditat, alçades i nombre de plantes assenyalades en el plànol d'ordenació 0.2 de "Situació de l'edificació". 4. Alçada màxima i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima serà de 6,60 metres corresponents a planta baixa més una planta pis. 5. Cossos sortints. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats. Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,60 metres de la línia de la fauna.

6. Espais lliures d'edificació. El sòl que queda lliure d'edificació es destinarà a jardí privat i en ell no es permet cap tipus d'edificació auxiliar.

Art. 24.- Condicions d'us

A més a més de l'habitatge unifamiliar es permeten els següents usos:

- Residencial
- Comercial
- Garatge privat
- Oficines

En qualsevol cas, el creixement de l'oferta comercial al detall a l'àmbit del pla en format de mitja i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes per als criteris d'ubicació de noves implantacions de l'apartat 8.1, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001 - 2004 aprovat pel Decret 21112001, de 24 de juliol.

PMU Co7

SECTOR LES SERRES I

Aprovació definitiva CTU 28 de juliol de 2004

NORMES URBANÍSTIQUES

1. DISPOSICIONS GENERALS

1.1. NATURALES, AMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Art. 1 - Naturalesa

El present document to la condició de Pla de Millora Urbana, i respecta en totes les seves determinacions la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme.

Art. 2 - Ambit territorial

L'ambit territorial es l'assenyalat gràficament als plans d'ordenació i es situa en el veïnat de Les Serres, entre el Torrent Cornell, la carretera C-255 de Girona a St. Feliu i el camí de Can Barnada.

Art. 3 - Vigència

Aquest document entrara en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència sera indefinida, d'acord amb el que disposa l'article 92 de la Llei 2/2002, d'urbanisme.

Art. 4 - Obligacions

Les disposicions contingudes en aquesta Pla de Millora Urbana obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art. 5 - Interpretació

La interpretació del present document es fara d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte o imprecisió, prevaldra la solució de menor edificabilitat i majors dotacions d'equipaments públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sol, suposi en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'estara al que disposen les Normes Subsidiaries de Planejament de Cassa de la Selva i a l'expedient de modificació aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona el 4 de novembre de 2003.

Art. 6 - Modificacions

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajusts d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general de l'ambit afectat, ni modificacions en les superfícies de les illes, superiors al 5 %. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny de la urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, i per tant en l'edificabilitat de les illes, superior al 5 %.

Art. 7 - Determinacions

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Informe mediambiental
- Normativa urbanística
- Agenda i avaluació econòmica financera - Plans d'informació i d'ordenació

2. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT

Art. 8 - Règim del sòl

La classificació dels terrenys afectats pel present Pla de Millora Urbana es la de sòl urba no consolidat d'acord amb el que disposa l'article 31 de la Llei d'urbanisme, i com a tal subjecte el que disposa l'article 44 de la mateixa Llei, referent als deures dels propietaris inclosos.

Art. 9 - Qualificacions

L'ambit afectat pel present Pla de Millora Urbana es troba subjecte a les següents qualificacions, que segueixen les establertes en les vigents Normes Subsidiaries del municipi:

Sistemes:

- Sistema viari (clau V)
- Sistema de jardins urbans (clau ZV2) – Sistema d'equipaments (clau E)

Zones:

- Zona industrial suburbana (clau 5d) **(Clau J2)**

Art. 10 - Desplegament

El present Pla de Millora Urbana resulta del desplegament del document de modificació de les Normes Subsidiaries vigents en el veïnat de Les Serres.

D'acord amb el que disposa aquella modificació, l'execució dels serveis bàsics de clavegueram i pavimentació de via principal sera simultània i correspondrà al primer Pla de millora urbana que s'executi, sense perjudici de la repercussió posteriorment dels seus costos sobre la resta de Plans en funció del seu aprofitament.

Art. 11 - Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 184 de la Llei d'urbanisme, estara subjecte a previa llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre de l'ambit d'ordenació del present Pla, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació corresponent.

Art. 12 - Projectes complementaris d'urbanització

Es podran redactar projectes complementaris d'urbanització que completin el Plan de Millora Urbana, d'acord amb el que disposa l'article 87 de la Llei d'urbanisme.

Art. 13 - Projectes de reparcel·lació

Caldrà tramitar el corresponent projecte de reparcel·lació, conforme el que disposen els articles 118 a 123 de la Llei d'urbanisme, i subjecte a la tramitació que preveu l'article 113 de la mateixa Llei.

Art. 14 - Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació del Pla de Millora Urbana és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, subjecte al que disposen els articles 124 a 128 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

2.2. DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ

Art. 15 - Regulació detallada dels sistemes

El present document urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologies dels sistemes definits en les Normes Subsidiaries de Cassa de la Selva pel que fa als següents sistemes:

- Sistema de parcs i jardins urbans (clau ZV2), regulat per l'apartat 11.11 de les NNUU.

- Sistema viari (clau V), regulat per l'apartat 11.3 de les NNUU.
 - Sistema d'equipaments (clau E), regulat en l'apartat 11.12, 13 i 16 de les NNUU.
- El subsòl dels terrenys, així qualificats, resta vinculat, igualment, a ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39 de la Llei d'urbanisme.
- Art. 16 - Regulació detallada de les zones
- El present document de modificació manté els conceptes i terminologies de les zones definides en les Normes Subsidiàries de Cassa de la Selva pel que fa a les següents zones, establint, no obstant, unes determinacions i paràmetres particulars:
- Zona industrial suburbana (clau 5d) (Secció 5 de les Normes Subsidiàries) Art. 17

CLAU J2. Determinacions particulars de la zona industrial aïllada (clau 5d)

1. Tipus d'ordenació

Edificació de tipus industrial aïllada

2. Parcel·lació

La parcel·la mínima és de 4.000 m² i la façana mínima és de 40 m.

3. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima per parcel·la és de 0,35 m² sostre/m² sbl.

4. Ocupació

L'ocupació màxima per parcel·la és del 35

5. Separacions

Les separacions seran de 5 metres a totes les parts.

6. Subsòl

La planta soterrani es limitarà a l'ocupació màxima de parcel·la i a la fondària d'una planta.

7. Usos

Industrial, magatzem, garatge amb les limitacions del Títol VIII de les Normes Subsidiàries de Cassa de la Selva. Oficines. Comercial si està directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat pròpia del sector, o bé si es dediquen, essencialment, a la venda de maquinària industrial i agrícola, materials de construcció i articles de jardineria i ferreteria. Serà obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

Art. 18 - Nivell d'incidència dels usos en el medi ambient

1. Qualsevol activitat o ús adreçat pel planejament podrà instal·lar-se atenent a dos requisits previs:

- Que el nivell d'incidència sobre altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat. A tal efecte els plans de millora urbana que el desenvolupin incorporaran les ordenances necessàries que justifiquin aquesta compatibilitat.

- Que els efectes sobre l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la normativa sectorial vigent o en la corresponent ordenança reguladora.

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

- Sorolls i vibracions

- Contaminació atmosfèrica

- Aigües residuals

- Residus industrials

Olors

Risc d'incendis o explosió

Aparcament.

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora.

4. Totes les activitats que es desenvolupin han de ser projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que assoleixin els objectius de qualitat ambiental, sostenibilitat, salubritat i seguretat que fixa la legislació vigent.

Disposició transitòria

Les edificacions, instal·lacions i usos existents que no s'ajusten a les determinacions del present document, però que no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, es consideren en situació de volum disconforme. En aquests casos si podran autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del planejament. Els usos preexistents es poden mantenir sempre i quan no resultin incompatibles per raons de molestia, nocivitat, insalubritat o perill.