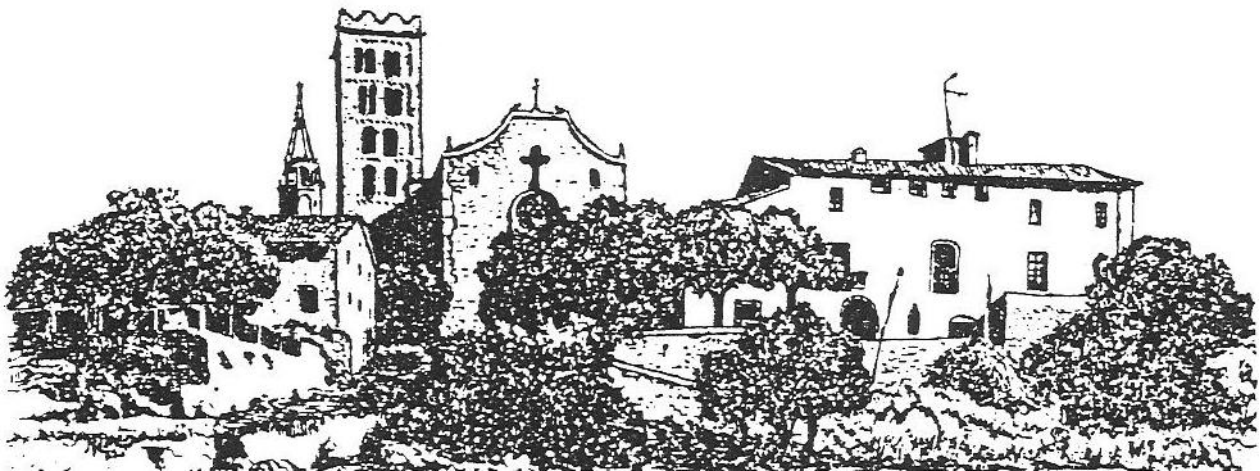




Ajuntament de Breda



NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ (LA SELVA)

TEXT REFÓS 2006

Aquest text refós es redacta amb la finalitat de procedir a la publicació de les Normes Subsidiàries de planejament de Breda, a efectes del que preveu la Disposició Transitòria Vuitena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El present text refós conté totes aquelles modificacions de les Normes Subsidiàries introduïdes des de l'aprovació definitiva segons acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 26 de setembre de 1990 (DOGC 27/02/1991)

Breda, Març 2006



EL PRESENT TEXT REFÓS INCORPORA:

Modificacions Puntuals de Normes:

1. Modificació de les Normes Subsidiàries a la Unitat d'Actuació núm. 1 "Les Guilleries".
(Aprovació definitiva: CUG 01/10/1997. DOGC 12/12/1997). exp. 1997/243/G.
2. Modificació de les Normes Subsidiàries pel que fa a l'alçada reguladora dels carrers Capellans i Santa Victòria.
(Aprovació definitiva: CUG 24/07/2002. DOGC 9761 de 14/11/2002). exp. 2001/1141/G.
3. Modificació Puntual núm. 1/2004 de les Normes Subsidiàries referent a l'article 72.b
(Aprovació definitiva: CUG 27/07/2005, pendent de publicació al DOGC a la publicació del present text refós). exp. 2005/18847/G.

Modificacions de les Normes Subsidiàries resultants de resolucions dels recursos següents:

- 1- Modificació de les Normes subsidiàries per resolució de conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1991, pel qual s'incorpora la regulació del Pla Especial del Parc Natural del Montseny, que correspon a l'àmbit territorial afectat per aquest Pla Especial; i, d'altra banda, s'adeqüen els articles 140, 141 i 142 i concordants de la normativa a la Llei 6/1988 Forestal i al Decret 35/1990, pel qual es fixa la Unitat mínima forestal.
- 2- Resolució de conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 3 de febrer de 1992, pel qual l'adquisició de la casa situada al Carrer Convent, qualificada com a sistema general d'equipaments i dotacions, clau Es, s'efectuarà per expropiació forçosa. Res. 36/1992.
- 3- Modificació de NNSS per Resolució de Conseller de 15 de juny de 1992, pel qual, entre d'altres coses, s'exclouen uns terrenys de 525 m² del sector de sòl urbanitzable PP10 "Turó de Santa Anna", per classificar-los com a sòl urbà, Clau A. exp. 1992/725/G.
- 4- Modificació de Normes Subsidiàries a la unitat d'Actuació núm. 2 "Camps d'en Bombí", per Resolució de Conseller, amb data 24/01/1994. exp. 1992/184/G.

Modificacions referents al Sistema d'Actuació Urbanística aprovades per Decret d'Alcaldia o pel Ple de la Corporació:

- 1- Modificació de les Normes Subsidiàries en relació al Sistema d'Actuació del Pla Parcial núm. 7 "Residencial i Industrial del Repiaix", que passa de Compensació a Cooperació, aprovat per Ple amb data 26 de setembre de 1997.
- 2- Modificació de les Normes Subsidiàries en relació al Sistema d'Actuació del Pla Parcial núm. 1 "Petrunes-Guilleumes", que passa de Compensació a Cooperació, per Decret d'Alcaldia núm. 72/2001 de 13 de setembre de 2001, aprovat definitivament per Ple amb data 11 de febrer de 2002.
- 3- Modificació de les Normes Subsidiàries en relació al Sistema d'Actuació del Pla Parcial núm. 1 "Petrunes-Guilleumes", que passa de Cooperació a Compensació,



aprovat inicialment per Decret d'alcaldia núm. 68/2005 de 29 d'abril de 2005,
aprovat definitivament per Decret d'alcaldia núm. 141/2005 de 29 de juliol de 2005

Altres modificacions de les Normes Subsidiàries que només tenen incidència en la documentació gràfica:

- 1- Plànol 2.5.1. Classificació del Sòl Urbà.
Modificació de les Normes Subsidiàries en l'Equipament privat de la Fonda Santa Anna.
(Aprovació definitiva: CUG 04/02/1992). exp. 1992/175/G.
- 2- Plànol 2.5.3 i 2.5.4. Classificació del Sòl Urbà.
Modificació de les Normes Subsidiàries en Relació a l'amplada del Carrer La Selva, afectant a l'illa núm. 112.
(Aprovació definitiva: CUG 19/05/2000). exp. 2000/522/G.

Tanmateix, s'aprofita el fet de la redacció del present text refós per a procedir a fer la correcció de l'errada continguda en l'apartat corresponent a situació i objectius de la UA 6 "L'Hispano" pel que fa a la referència geogràfica que hi consta. Aquesta correcció consisteix en suprimir del text original la frase següent: "contigua amb la riera del Repiaix" a continuació d'on diu "Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Nord del casc urbà".



CONTINGUT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

DOCUMENTACIÓ ESCRITA**MEMÒRIA**

Pag.

1. INTRODUCCIÓ.....	11
2. LA REDACCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE BREDA.....	17
3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	18
4. ANNEX NORMATIU.....	21
5. QUANTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	22

NORMES

TÍTOL PRIMER	DISPOSICIONS GENERALS.....	29
	Article 1 Àmbit territorial	
	Article 2 Àmbit temporal	
	Article 3 Supòsits de revisió	
	Article 4 Contingut de les Normes	
	Article 5 Modificació de les Normes	
	Article 6 Obligatorietat de les Normes	
	Article 7 Interpretació dels documents de les Normes	
TÍTOL SEGON	RÈGIM DEL SÒL.....	32
	Article 8 Règim urbanístic de sòl	
	Article 9 Classificació del sòl	
	Article 10 Abast de les determinacions de les Normes	
	Article 11 Sistemes i zones	
	Article 12 Estructura general i orgànica del territori	
	Article 13 Divisió de les zones del sòl urbà, sòl apte per a la urbanització i del sòl urbanitzable	
TÍTOL TERCER	REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	35
	Article 14 Definició	
	Article 15 Determinació dels sistemes generals i locals	
	Article 16 Titularitat	
	Article 17 Qualificació	
	Sistema d'Espais viaris.....	37
	Article 18 Definició	
	Article 19 Ordenació i Regulació	
	Article 20 Desenvolupament	
	Article 21 Protecció del Sistema Viari	
	Article 22 Ordenació de cruïlles	
	Article 23 Publicitat	
	Article 24 Llicència Municipal	
	Sistema d'Espais lliures.....	39
	Article 25 Definició	



	Article 26	Determinacions de les Normes	
	Article 27	Condicions d'ús	
	Article 28	Condicions d'edificació	
	Article 29	Condicions per a reserva d'espais lliures	
	Sistema d'Equipaments públics		41
	Article 30	Definició i règim	
	Article 31	Usos	
	Article 32	Assignació d'usos	
	Article 33	Condicions d'edificació	
	Sistema d'infraestructures tècniques		43
	Article 34	Definició	
	Article 35	Condicions d'ús i funcionals	
	Sistema de cursos d'aigua		44
	Article 36	Definició i règim	
TÍTOL QUART	REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL URBÀ		45
Capítol 1	Regulació de l'ús de les edificacions		45
	Article 37	Definició	
	Article 38	Condicions de permissibilitat dels usos	
	Article 39	Ús d'habitatge	
	Article 40	Ús residencial	
	Article 41	Ús comercial	
	Article 42	Ús d'oficines	
	Article 43	Ús industrial	
	Article 44	Usos propis del sistema d'equipaments	
	Condicions específiques sobre l'ús industrial		47
	Article 45	Classificació	
	Article 46	Activitats reglamentades	
	Article 47	Regulació	
	Article 48	Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures Correctores	
	Article 49	Limitacions de l'ús industrial	
Capítol 2	Paràmetres i conceptes reguladors de l'activitat edificatòria		49
	Article 50	Paràmetres d'ordenació	
	Article 51	Tipus d'ordenació i modalitats de l'activitat edificatòria	
	Disposicions comunes als sistemes d'ordenació de l'edificació		51
	Article 52	Definició de conceptes	
	Article 53	Parcel·la	
	Article 54	Planta baixa	
	Article 55	Planta soterrani	
	Article 56	Alçades	



Article 57	Planta àtic	
Article 58	Elements de les instal·lacions	
Article 59	Cossos sortints	
Article 60	Vol màxim dels cossos sortints	
Article 61	Elements sortints	
Article 62	Ventilació i il·luminació	
Article 63	Patis de Ventilació	
Article 64	Condicions d'habitabilitat	
Article 65	Conservació de les edificacions	
Article 66	Edificacions existents	
Capítol 3	Regulació de les zones d'edificació tancada	57
Article 67	Definició	
Article 68	Paràmetres de regulació	
Article 69	Alineació de vial	
Article 70	Façana mínima	
Article 71	Profunditat edificable	
Article 72	Alçada reguladora, màxima i nombre màxim de plantes	
Article 73	Balcons i cossos sortints	
Article 74	Mitgeres	
Article 75	Cobertes	
Article 76	Celoberts	
Article 77	Condicions d'ús	
Subzona 1	D'edificació antiga i tradicional	62
Article 78	Definició	
Article 79	Tipus d'obres permeses	
Article 80	Condicions d'ús	
Article 81	Condicions d'edificació	
Article 82	Composició estètica dels edificis	
Article 83	Documents per la sol·licitud de llicències	
Subzona 2	D'eixample	66
Article 84	Definició	
Article 85	Tipus d'obres permeses	
Article 86	Condicions d'ús	
Article 87	Condicions d'edificació	
Article 88	Composició estètica dels edificis	
Subzona 3	Patis d'illa	68
Article 89	Definició	
Article 90	Condicions d'edificabilitat	
Article 91	Tanques	
Article 92	Composició estètica de les construccions	
Article 93	Condicions d'ús	
Article 94	Aparcaments	
Subzona 4	Equipaments privats	70
Article 95	Definició	



	Article 96	Condicions d'edificabilitat	
	Article 97	Tanques	
	Article 98	Condicions d'ús	
Capítol 4	Regulació de les zones d'edificació Oberta		71
	Article 99	Definició	
	Article 100	Paràmetres de regulació	
	Article 101	Parcel·la mínima	
	Article 102	Façana mínima	
	Article 103	Coeficient d'edificabilitat de la parcel·la	
	Article 104	Ocupació màxima de la parcel·la	
	Article 105	Alçada màxima reguladora	
	Article 106	Nombre màxim de plantes	
	Article 107	Separacions a vials i veïns	
	Article 108	Edificacions auxiliars	
	Article 109	Tanques	
	Subzona A	Residencial Unifamiliar intensitat 1	74
	Subzona B	Residencial Unifamiliar Intensitat 2	74
	Subzona C	Residencial Unifamiliar Intensitat 3	74
		Article 110	Condicions d'ús
		Article 111	Condicions de parcel·lació
		Article 112	Edificabilitat
		Article 113	Condicions d'edificació
		Article 114	Composició estètica dels edificis
	Subzona E	Equipaments privats	77
		Article 115	Definició
		Article 116	Condicions d'ús
		Article 117	Condicions de parcel·lació
		Article 118	Edificabilitat
	Subzona I	D'edificació Industrial	78
		Article 119	Definició
		Article 120	Condicions d'ús
		Article 121	Condicions de parcel·lació
		Article 122	Edificabilitat
		Article 123	Condicions d'edificació
		Article 124	Tanques
		Article 125	Documents obligats a les sol·licituds de llicència
		Article 126	Edificacions existents
TÍTOL CINQUÈ	REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ A LES ZONES DEL NO URBANITZABLE		81
Capítol 1	Disposicions generals		81
	Article 127	Definició i divisió de zones	
	Article 128	Limitacions de caràcter general	
	Article 129	Activitats agropecuàries	



	Article 130	Activitats forestals		
	Article 131	Instal·lacions d'obres públiques		
	Article 132	Condicions pels habitatges en el medi rural		
	Article 133	Instal·lacions d'utilitat pública		
	Article 134	Activitats extractives		
	Article 135	Activitats d'acampada		
Capítol 2	Normes particulars de la zona		87	
	Clau p	Zona de protecció del sistema general viari	87	
		Article 136	Definició	
		Article 137	Regulació	
	Clau r	Zona de protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetals de ribera	88	
		Article 138	Definició	
		Article 139	Regulació	
	Clau f	Zona de protecció forestal	89	
		Article 140	Definició	
		Article 141	Condicions d'ús	
		Article 142	Condicions d'edificació	
	Clau s	Zona d'infraestructures tècniques	90	
		Article 143	Definició	
		Article 144	Regulació	
	Clau g	Zona de rústec general	91	
		Article 145	Definició	
		Article 146	Condicions d'ús	
		Article 147	Regulació	
TÍTOL SISÈ	DESPLEGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES		92	
Capítol 1	Desenvolupament i execució de les normes		92	
		Article 148	Competència	
		Article 149	Desenvolupament de les Normes	
		Article 150	Execució de les Normes	
		Article 151	Cessions gratuïtes	
	Desplegament del sòl Urbà		94	
		Article 152	Normes generals	
		Article 153	Plans especials	
		Article 154	Estudis de detall	
		Article 155	Unitats d'actuació	
		UA 1	Guilleries	97
		UA 2	Camps d'en Bombí	98
		UA 3	Camp de Futbol	99
		UA 4	Carrer Joan XXIII	100
		UA 5	Sector Cementiri	101
		UA 6	L'Hispano	102



UA 7 Vial Poliesportiu.....	103
UA 8 Sector Cal Batlle.....	104
UA 9 Can Duset.....	105
UA 10 Accés Sud.....	106
UA 11 Plaça de les Escoles.....	107
UA 12 Cal Catxu.....	108
UA 13 Prat del Cigarro.....	109
UA 14 Verge de Montserrat.....	110
UA 15 Can Sibina.....	111
UA 16 Sector Industrial Sud.....	112
PE 1 Carrer Escolomines.....	113
Desplegament del sòl Urbanitzable.....	115
Article 156 Normes generals	
Article 157 Plans Parcials	
PP 1 Petrunes-Guilleumes.....	117
PP 2 Can Ribas.....	118
PP 3 Can Ferreric.....	119
PP 4 Can Huguet.....	120
PP 5 Can Fogueres.....	121
PP 6 Can Valent.....	122
PP 7 Residencial i Industrial del Repiaix.....	123
PP 8 Can Xifré.....	124
PP 9 Cal Gall i Cal Xec.....	125
PP 10 Turó de Santa Anna.....	126
PP 11 Can Guilleumes.....	127
PP 12 Sector Industrial Nord.....	128
Article 158 Aprofitament mitjà	
Desplegament del sòl No Urbanitzable.....	130
Article 159 Normes generals	
Article 160 Actuacions aïllades en sòl no urbanitzable	
Desplegament dels sistemes.....	131
Article 161 Desenvolupament dels sistemes	
Article 162 Execució dels sistemes	
Article 163 Concessió per a equipaments	
Capítol 2 Intervenció en l'activitat dels particulars.....	132
Article 164 Actes subjectes a llicència municipal	
Article 165 Contingut de llicència	
Article 166 Documentació per a sol·licitar llicència	
Article 167 Obres majors i obres menors	
Article 168 Termini, pròrroga i caducitat de llicències	
Article 169 Obligacions del titular de la llicència	
Article 170 Llicència condicionada a completar la urbanització	
Article 171 Recuperació de les despeses derivada de les obres d'urbanització	
Article 172 Llicència de primera utilització	



- Article 173 Llicència de parcel·lació
- Article 174 Llicències d'obres d'urbanització
- Article 175 Llicència de moviment de terres
- Article 176 Llicències d'edificació
- Article 177 Llicències de modificació d'ús
- Article 178 Llicència de tancament de parcel·les
- Article 179 Llicència de tallada d'arbres

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....140

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1	PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	ESCALES
1 1	Emmarcament Territorial	1/50.000
1 2	Estat i Ordenament urbanístic actuals	1/5.000
1 3	Estructura de la Propietat	1/5.000
1 4	Estat de la vialitat	1/5.000
1 5	Equipaments	1/5.000
1 6	Abastament d'energia elèctrica i enllumenat públic	1/5.000
1 7	Abastament d'aigua potable i clavegueram	1/5.000
2	PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	
2 1	Estructura orgànica del territori	1/5.000
2 2	Classificació del Sòl	1/5.000
2 3	Usos globals; tipus i categories del sòl	1/5.000
2 4	Sectors de desenvolupament	1/5.000
2 5 1	Classificació del sòl Urbà	1/1.000
2 5 2	Classificació del sòl Urbà	1/1.000
2 5 3	Classificació del sòl Urbà	1/1.000
2 5 4	Classificació del sòl Urbà	1/1.000
2 5 5	Classificació del sòl Urbà	1/1.000
2 5 6	Classificació del sòl Urbà	1/1.000
2 5 7	Classificació del sòl Urbà	1/1.000



1.INTRODUCCIÓ

El conjunt de documents que es presenten constitueixen el resultat dels treballs d'elaboració de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda basats amb el que preceptuen de la Llei del Sòl i Ordenació Urbana 19/1.975 de 2 de maig i la Llei de mesures d'adequació de l'ordenació urbanística de Catalunya 3/1.984 de 9 de gener, així com els seus Reglaments.

Amb l'entrega d'aquesta documentació, que es remet a l'Ajuntament de Breda per a la seva aprovació Provisional finalitza el procés de formació del Planejament, essent aquest document l'expressió definitiva sobre l'ordenació global del territori, de la Corporació Municipal.

L'instrument urbanístic que resulti de l'ulterior resolució administrativa constituirà el document definitiu de les Normes Subsidiàries de Planejament de la Vila de Breda.



1.1. ASPECTES GEOGRÀFICS I TERRITORIALS

Al peu del vessants orientals del massís del Montseny i el vessants meridionals de Montsoriu s'estén de la vila de Breda, en una petita vall de clima suau arrecerada per les diferents muntanyes que l'encerclen. La vila es localitza al centre d'una vall ampla de 169 m. d'altura sobre el nivell del mar, que es recolza a la zona oriental del massís del Montseny. La població que té actualment uns 3.200 habitants, s'organitza linealment de N.O. a S.E.

Regada per la riera de Breda i la riera del Repiaix, Breda té com a límits només dos termes municipals que l'encerclen: Sant Feliu de Buixalleu de l'est i Riells a l'oest. L'antiga carretera de Barcelona a Girona per Granollers travessa el terme i diferents carreteres que l'enllacen amb pobles veïns com la que va a Arbúcies o la que es dirigeix a Riells; a més, ben a prop del terme la línia de ferrocarril de Girona a Barcelona i la nova carretera de la Batllòria a Hostalric.

El terreny de la vall presenta un lleuger pendent que des del coll d'en Orri i Can Padró va davallant fins a la confluència de les rieres de Breda i del Repiaix. L'únic accident orogràfic remarcable en aquesta vessant és el turó de Sta. Anna de caire pintoresc.

La vegetació humida i verda que envolta el nucli municipal ha conformat llocs bells a l'entorn de la multitud de fonts, moltes de les quals, malauradament, avui es troben abandonades. El clima és sec i suau a causa de la seva altitud i de la protecció que comporta el seguit de muntanyes de certa altura que envolten la vila i la protegeixen dels vents i els freds del N.

La dimensió aproximada del terme municipal és de 5 Km²; afronta al llevant amb el sector de Gaserans, que pertany així mateix a St. Feliu de Buixalleu, i al S. i al O. amb St. Esteve de Viabrea, a la zona anomenada St. Llop.

Breda pertany al partit Judicial de Sta. Coloma de Farners del bisbat de Girona i de la comarca de La Selva. És, d'altra part, l'últim municipi de la província de Girona en aquest sector de La Selva per on passa l'actual divisió administrativa en províncies.

La vila de Breda es caracteritza per la seva terrissa i el seu esplèndid campanar romànic. Ambdós elements els trobem ben aviat. Tot just entrar al poble per la carretera que ens portarà a Arbúcies, després d'haver deixat enrere Hostalric, diferents empreses terrissaires ofereixen els seus productes al peu de la carretera mentre que el campanar romànic sobresurt de les teulades del nucli antic de Breda. Abans, però, d'endinsar-nos fins el capdamunt del petit turó que havia estat del pròsper monestir, farem un recorregut per alguns dels carrers de Breda: anem resseguint la carretera d'Arbúcies deixant enrere el carrer de sant Josep i el carrer de Sant Antoni fins a trobar a l'esquerra la Fonda Montseny (anomenada antigament Can Trunes) i que segons consta fou la primera casa del poble. A l'altre costat de la carretera (davant de la Fonda Montseny) trobem un carrer estret i llarg que davalla per una petita pendent: el carrer del Còdols; un dels carrers més característics de la vila està conformat per cases antigues de petites dimensions que ens sorprenen pels detalls ornamentals de les seves façanes com tot tipus de finestres gòtiques, lobulades i poliformes.



EL MONESTIR

Tornem camí enrere per agafar el carrer Nou i que ens portarà directament cap a l'antic monestir de Breda. Aquest carrer també ens ofereix notables sorpreses a la seva entrada mateix amb els excel·lents arcs conopials que s'han conservat, Can Sisó. L'antic monestir, centre de la vila antiga de Breda i el lloc on està ubicat és ben peculiar, ja que la plaça on està emplaçat s'hi troben dos campanars: l'un el campanar romànic del primitiu monestir i l'altre del segle XVIII, el de l'antiga església parroquial de Santa Maria, avui convertida en casa de la vila i museu municipal. L'Ajuntament i el museu s'estan remodelant totalment i el museu s'hostatja en l'antic absis romànic que encara conserva interessants pintures medievals. El museu municipal Josep Aragay està dedicat a aquest important pintor, ceramista i teòric de l'art noucentista.

A l'altre costat de la plaça es dreça el popular campanar romànic de Breda (de 32 m d'alçada) datat al segle XI i corresponent a un antic temple del monestir. La configuració del campanar ens recorda els famosos campanars pirinencs com el de Taüll amb la seva base quadrada i amb cinc pisos superiors que estan decorats amb petites arcuacions i frisos dentals. Avui el tercer pis s'allotgen dues campanes reconegudes amb el nom d'Amàlia i Mercè, tot i que antigament tots els finestrals contenien campanes.

Aquest campanar és una de les úniques restes que queden de l'antic temple romànic, ja que l'església actual és una construcció gòtica de finals del segle XII, on es poden contemplar dos bustos de plata del segle XVI dels Sant Iscle i Santa Victòria, uns fragments de taules renaixentistes a la capella del Santíssim i algunes pintures d'Antoni Viladomat.



1.2. BREU RESSENYA HISTÒRICA

El primer esment històric del topònim de Breda és un privilegi concedit pel rei franc al bisbe de Barcelona el 878. Aleshores Breda ja tenia una minsa comunitat camperola però el veritable nucli de població no es formà fins dos segles més tard a redós del monestir benedictí. El monestir fou un dels més importants de la diòcesi gironina, juntament amb la seva important obra colonitzadora i pobladora va tenir una certa importància a nivell cultural i religiós.

Igualment el poder patrimonial del monestir es va anar estenent al llarg dels segles, incrementant-lo amb altres possessions. L'existència del castell de Montsoriu a l'alta Edat Mitjana, articula l'incipient vila als designis d'aquesta feudalisme, vescomtat de Girona i casa de Cabrera.

A l'ensem, per la fundació l'any 1.038 del monestir de St. Salvador de Breda, que fou dotat d'abundants terres i delmes, sorgeix a la vila un fort centre de poder eclesiàstic. Així doncs cal entendre que la vila coincideix essencialment en la zona declarada com a conjunt historicoartístic, com un recinte fortificat de petita dimensió i sota el control i el poder dels dos estaments ja anomenats.

La vida agrícola dominava el nucli de Breda i les seves masies escampades que aprofitaven la fertilitat del terreny ben regat per les aigües de les rieres i torrenteres. Al segle XVI, però, es té coneixement d'una altre activitat ben diferent a l'agrícola i que encara té certa importància la terrissa, que es convertir en l'activitat econòmica més important de la vila. I fou aquesta indústria de la terrissa implantada seriosament a la vila la que va originar uns creixements importants i una específica tipologia edificatòria. L'edificació menestral es troba a la corona que envolta l'edificació medieval. L'edificació agrícola històricament la trobem localitzada a les afores de la vila, tant en petits nuclis com en nombroses masies disperses en el territori.

La nova traça de la carretera local per fora del nucli tradicional representa la ruptura del model concèntric de creixement, que s'articulava mitjançant la formació progressiva d'eixampla de la vila. A principis del segle XX es comença a construir la carretera de la Batllòria a Breda i Arbúcies; vers l'any 1.940-50 es produeixen un seguit d'actuacions urbanístiques de tipus cooperatiu que posen en servei tres sectors de territori a l'altre costat de la vila històrica en referència a la carretera. Aquestes actuacions es concentren en habitatges de petita dimensió, estructurats en forma de ciutat jardí. La construcció d'aquest sector coincideix essencialment en un altre dels períodes de creixement de la vila, i inicia un procés de bipolarització urbanística, avui encara vigent.

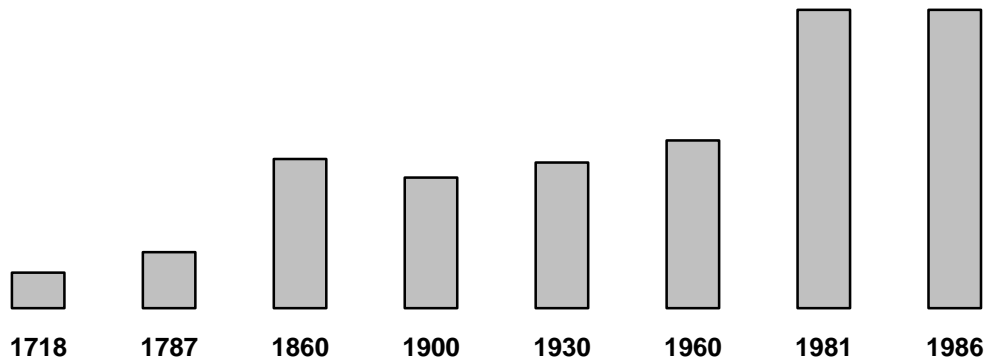
Després d'aquestes esmentades actuacions amb voluntat ordenadora parcial, la vila de Breda ha conegut una situació caracteritzada per la manca total de planificació. Aquest fet ha portat com a conseqüència una pèrdua de l'orientació urbanística de la vila que durant més de 600 anys havia crescut amb ordre i claredat.

La inexistència de planejament general ha originat la proliferació de ravals escassament urbanitzats de situacions conflictives i ha portat la vila a perdre la qualitat formal que sempre l'havia caracteritzat, fins l'any 1.984 en el que es va redactar i aprovar una delimitació del sòl urbà que va permetre adreçar l'ordenament urbanístic, si més no al sòl urbà.

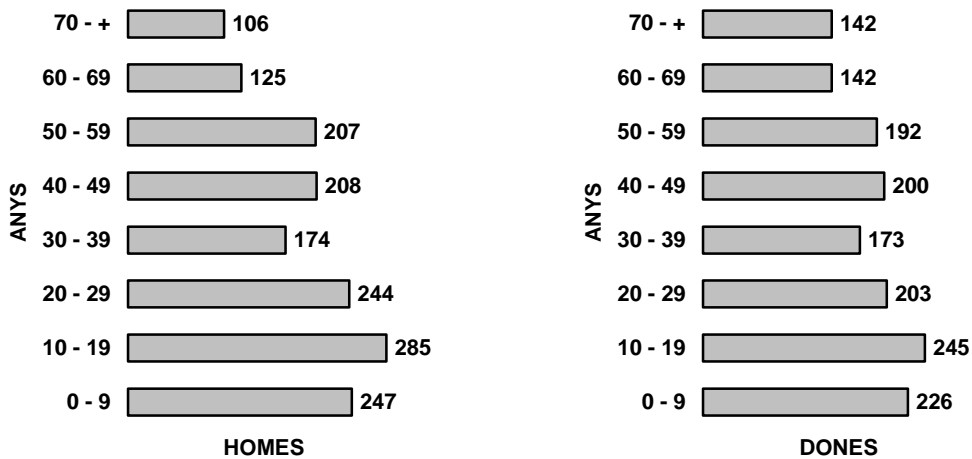


1.3. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

La població de Breda ha tingut un augment demogràfic constant des del segle XVIII, només amb una inflexió descendent a principi del segle actual. Aquest augment és degut a l'important dinamisme de la seva activitat econòmica, que ha sabut reconvertir-se i modernitzar-se al llarg dels segles. Tan sols des del 1.950 al 1.968 es va produir un augment d'un 34% de la població. A conseqüència d'aquest augment de la població, fins i tot en els últims anys la piràmide d'edats que reflecteix Breda està rejuvenida.



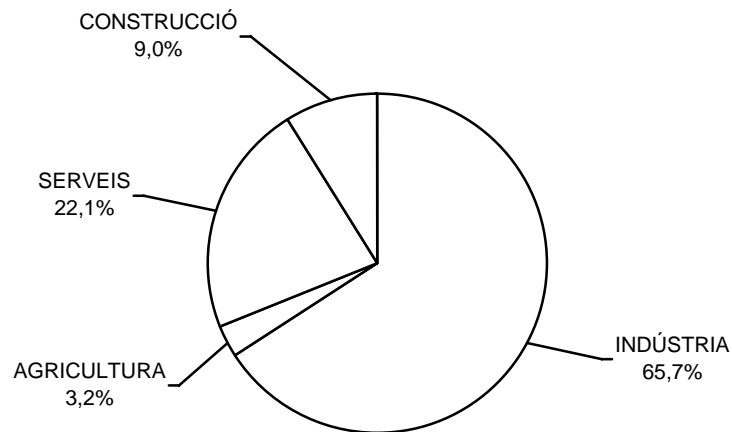
DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER EDATS I SEXES





OCUPACIÓ DE LA POBLACIÓ

Breda és un poble eminentment industrial, amb un incipient sector de serveis potenciat pel turisme. Del sector primari només cal destacar les estabulacions de vaquí per a la producció de llet. Es mantenen les tradicionals manufactures terrissaires amb processos artesanals, que venen els seus productes arreu de l'Estat i fins i tot mantenen una dinàmica activitat exportadora als Estats Units i al Nord d'Europa. Dins la nova indústria es destaca la del sector del metall i l'alimentació, així com les fàbriques de mobles.





2. LA REDACCIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE BREDÀ

2.1. ANTECEDENTS LEGALS

Actualment el municipi de Breda es urbanísticament regit per una delimitació del sòl urbà aprovada definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 31 de gener de 1.984 B.O.P. 1 de març de 1.984 i D.O.G.C. de 24 de febrer de 1.984, posteriorment una modificació puntual amb la inclusió al perímetre del sòl urbà de dos sectors, el dels equipaments esportius aprovada definitivament en data 8 d'octubre de 1.985 i del Prat de l'Avellana aprovat el 16 de febrer de 1988 per estimació de recurs d'alçada presentat pels particulars.

2.2. EL PROCÉS DE REDACCIÓ

Els treballs d'elaboració d'aquestes normes s'han realitzat en dues fases diferenciades: la primera informació urbanística i proposta d'avanç de les normes, i la segona de redacció definitiva de la documentació establerta a l'article 97 del Reglament de Planejament de la Llei del sòl.

L'avanç de les Normes

L'exposició pública de l'avanç de les Normes Subsidiàries va donar lloc a la presentació de suggeriments a les seves propostes, aquestes foren considerades pel redactor i el Consistori a fi d'establir les directrius bàsiques sobre les que havia de regir-se la seva redacció definitiva.

RESULTAT DEL TRÀMIT D'EXPOSICIÓ PÚBLICA POSTERIOR A L'APROVACIÓ INICIAL:

En el decurs de l'exposició d'aquests treballs es varen presentar un conjunt de suggeriments que considerats pel redactor han estat debatuts amb el Consistori, a fi d'establir els ajustos precisos a les alternatives de Planejament que figuraven a l'avanç de les normes i que prevaldran en aquesta redacció definitiva.

En document annex es descriuen aquestes al·legacions i el informes corresponents.

COMPOSICIÓ DEL TEXT REFÓS

El text refós de les presents Normes Subsidiàries ha estat elaborat pels Serveis Tècnics dels Serveis Territorials d'Urbanisme a Girona de la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, competents per a la seva redacció en virtut del que disposa l'apartat segon de l'art. 31 de la Llei del sòl i apartat 4rt. de l'art. 123 del Reglament de Planejament.



3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

3.1. EL CONTINGUT DE LES NORMES

En base als treballs previs d'informació urbanística pormenoritzats en els plànols d'informació i en el resum d'intencions exposats en la informació pública inicial dels dies de novembre i desembre de 1988 i atenent al que preceptua l'ordenament jurídic vigent l'ordenament jurídic vigent en ordre a la formulació de planejaments urbanístics de caràcter general (fonamentalment els articles 70 i 71 del Text Refós de la Llei del sòl i capítol I i II del Títol segon del Reglament de Planejament), el present document estableix l'ordenació urbanística integral del territori municipal. Definint, en primer lloc, els elements fonamentals de l'estructura general adoptada i a partir d'aquesta, un conjunt de determinacions per a tot el sòl, inclòs el que figura en el seu règim jurídic.

Aquesta definició de l'estructura general i orgànica del territori, que és conseqüència de l'elecció d'un model territorial específic significa l'assignació, de manera global, dels destins i usos dels diferents sòls integrats en el territori municipal, i la definició dels sistemes generals de comunicacions, espais lliures, equipament comunitari i infraestructures de serveis, com elements fonamentals que són d'aquella estructura general. Aquestes determinacions s'expressen de forma gràfica en el plànol 2.1. *Estructura General i Orgànica del Territori* i literalment en aquest capítol de la present memòria, completat per l'oportuna normativa urbanística.

Convé aclarir que aquesta definició de destins i usos globalitzats i d'elements fonamentals de l'estructura general del terme municipal, comporta, en aquest nivell, una directa classificació i qualificació dels sòls, en els termes que estableix l'actual legislació urbanística.

En conseqüència, aquest nivell de definicions correspon a la classificació de la totalitat del sòl del municipi, tipus i categories, en funció de les circumstàncies de dret i de fet preexistents, de les previsions sobre assentament de població, activitats i serveis de caràcter col·lectiu i de l'estratègia d'ocupació que les Normes determinen. Es divideix així el territori municipal en els tres tipus de sòl previstos a la Llei Urbanística, de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, Aquestes determinacions es troben gràficament en el plànol 2.2 *Classificació del Sòl*, i es descriuen i justifiquen, de forma escrita, en els capítols IV, V i VI d'aquesta memòria, regulant el seu contingut en les Normes Urbanístiques (Títol II) de conformitat amb el que preceptua el bloc de legalitat vigent.

A partir d'aquest conjunt de definicions, les Normes fixen de forma permenoritzada els usos, intestinals i les condicions d'edificació del sòl urbà, dels aprofitaments i de les mesures necessàries per a la conservació i protecció de tots i cadascun dels elements naturals del sòl, als efectes oportuns, en zones. Així queden fixats de forma unívoca els destins urbanístics dels esmentats terrenys.

Aquest mateix nivell de permenorització del seu destí, condicions d'utilització, etc. assoleixen els sòls que les Normes reserven per als sistemes generals i locals, sigui quin sigui el tipus de sòl en el que es situen.



La qualificació del territori en zones i sistemes, es conté, quant a les zones i sistemes, en el plànols 2.5. Aquestes determinacions gràfiques es completen, per a la seva justificació, en els capítols III, IV i VII de la present memòria, i estableix una reglamentació específica del seu contingut a les Normes Urbanístiques (Títols III, IV i V).

Un últim nivell fixa els processos que necessàriament han de seguir els sòls per a fer efectius els aprofitaments i/o per assolir els destins establerts en el planejament. Contempla, essencialment, els aspectes dinàmics d'aquestes normes.

Aquesta regulació resulta essencial pels sòls urbanitzables, en els que tal com afirma l'Exposició de Motius de la Llei de 2 de maig de 1975, les Normes es limiten a orientar el criteri del seu futur desenvolupament, doncs la seva transformació és consubstancial a la seva classificació urbanística. Per aquesta raó, es determinen en aquesta fase, de forma globalitzada, els usos, intensitats, i aprofitaments, així com un esquema de la futura ordenació, a concretar mitjançant planejaments derivats.

Sense l'essenencialitat del sòl urbanitzable, per tal com les normes defineixen unes expectatives concretes, es defineixen també en el sòl urbà altres àrees que precisen de processos de transformació per assolir el destí urbanístic fixat per les Normes (Plans Especials de Reforma Interior, Polígons i Unitats d'Actuacions aïllades).

Aquestes determinacions es troben en els plànols 2.4. els capítols IV i V d'aquesta memòria i a les Normes Urbanístiques (Títol VI).



3.2. EL MODEL GENERAL

El model urbanístic d'aquestes normes es concreta en una proposta basada en els següents punts:

1. Potenciació i rehabilitació del nucli urbà al voltant del centre històric.
2. La connexió entre els diversos nuclis actuals.
3. Expansió de l'actual ciutat jardí, amb el protagonisme de l'habitatge unifamiliar en petita parcel·la rodejada de vegetació.
4. Concentració industrial a les bandes Est i Oest de la població, amb el consegüent desplaçament de les indústries ubicades, encara a l'interior del casc urbà.
5. Preservació del sòl rústic i del Turó de Sta. Anna lliures d'edificació.

Per aconseguir aquests objectius, la trama urbana projectada tracta d'aconseguir un teixit urbà continu i interdependent per assolir la connexió entre els nuclis, sempre considerant la carretera d'Arbúcies i la de Riells com a generadors del creixement. La creació de dues Rondes perimetrals, est i oest permetrà el moviment del tràfic pesat i el funcionament de les zones industrials, sense irrompre al bell mig de la població de carrers estrets i llargs.

Per altra banda la creació de les Rondes interiors, que a mòdus de passejos arbrats relacionaran els diversos indrets de la Vila, conformaran al seu recorregut un seguit d'espais lliures i equipaments cerquen una forma d'entendre la circulació lleugera i peatonal com a creadora en si mateixa d'un paisatge urbà descobert successivament en el seu itinerari.

Paral·lelament la fixació dels sols urbanitzables, ja amb una gestió interna mitjançant l'elaboració dels corresponents Plans Parcials, incidirà de forma directa en la solució de la gran vialitat i de la distribució de les zones.

La preservació del Turó de Sta. Anna, element geogràfic que caracteritza la imatge del municipi, la protecció dels marges de les rieres amb les seves fonts incloses i la restricció a l'edificació al sòl no urbanitzable contribuiran a aconseguir un desenvolupament harmònic de la Vila conservant la seva imatge tradicional.



4. ANNEX NORMATIU

CATÀLEG D'ELEMENTS DE VALOR ARQUITECTÒNIC I PATRIMONIAL

Es recullen en aquest catàleg els elements del lloc que són més representatius pels seus valors històrics, artístics o tradicionals i que han de ser conservats com a part del patrimoni col·lectiu.

Aquestes construccions i conjunts d'interès són inclosos en el pre-catàleg redactat el novembre de 1.985. Aquest haurà de ser completat per la redacció d'un Pla Especial de Protecció de conservació i millora del nucli antic, el qual regularà les intervencions possibles, l'àmbit de protecció al seu entorn, i les mesures de protecció específiques sobre l'arquitectura considerada.

Els conjunts i elements catalogats es localitzen a la sèrie de plànols d'ordenació, mitjançant una identificació gràfica (la trama més fosca), que defineix aquelles àrees que es consideren de protecció dels conjunts i edificis de caràcter patrimonial i que són:

Conjunt del nucli històric.

Nucli originari del nucli urbà de Breda, a l'entorn de l'Església i Monestir de St. Salvador, fundat pels Vescomtes de Girona a l'any 1.038 dins d'aquesta zona s'inclouen l'església gòtica del s. XIV, la de Sta. Maria del s. XIII, la torre campanar romànica llombarda del s. XI, l'Ajuntament, edifici civil del mateix segle d'estil romànic primitiu. L'Abadia, les restes del claustre romànic, l'aula capitular, i el Priorat.

Aquest conjunt ve protegit pel Decret 3.600/1.974 de 29 de desembre (BOE 14 de gener de 1.975).

Can Coll de n'Orri

Taller de fusteria

Can Clapés

Ca l'Arola

Ca l'Avellana

Can Padró

Cal Batlle (Mas Mascorda)

Can Bosch

Can Sisó

El Convent. Col·legi de les monges

Can Xifré

Can Cortina

Can Barrabàs

Molí d'en Folgueroles

Can Padró de pagès

La Torra

Can Trunes (Bar Montseny)

Can Hosta



5. QUANTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

En els fulls adjunts es presenta una relació detallada de les quantificacions escaients per a una correcta valoració de la proposta de planejament.

El primer quadre presenta el sostre potencial del nucli urbà, desglossant aquest en les zones d'edificació tancada i d'edificació oberta i amb referència directa al nombre de plantes edificables.

El còmput d'habitatges en les zones tancades es fa mitjançant el càlcul del sostre edificable en aplicació al límit de la normativa, es descompta la planta baixa, normalment destinada a usos terciaris o de magatzem i el resultat es divideix per la quantitat de 125 m², quantitat bruta necessària per a la construcció d'un habitatge per a les condicions de vida actuals.

En les zones d'edificació oberta, el càlcul del potencial d'habitatges es fa mitjançant el còmput de la quantitat màxima de parcel·les possibles en aplicació de la normativa.

El producte del nombre d'habitatges possibles al nucli urbà per la quantitat de 3,5 habitants per habitatge, segons estàndards demogràfics actuals ens dona un total de 10.513 habitants, que es la màxima població possible dins l'àmbit del nucli urbà en aplicació d'aquesta normativa.

Aquest valor és el que ens fixa la quantitat d'espai lliure mínim a disposar a la població dins el perímetre del sòl urbà, que és de 52.565 m², valor que prové de multiplicar els 5 m² de sòl lliure que especifica el Reglament de Planejament, en el seu article 25 c, superat pel planejament projectat tal com es justifica en el quadre descriptiu dels espais lliures i de domini públic així com la forma d'obtenir-lo.

En els quadres comparatius anteriors al descrit en l'anterior paràgraf, es pot apreciar com la previsió actual al nucli urbà, 10.524 habitants, depassa la prevista en l'anterior planejament, si bé es millora la densitat, 118 habitants per hectàrea davant dels 135 anteriors, degut a la proliferació de nous espais lliures procedents de les operacions urbanístiques previstes.

El sòl urbanitzable, gràcies al seu funcionament autònom en la generació d'espais lliures permet assolir uns estàndards molt correctes en les seves previsions, així mateix facilitaràn la gestió en el nucli urbà, pel fet de la cessió del 10% d'aprofitament mig a la comunitat.

Les operacions de sòl industrial, ja siguin al sòl urbà com a l'urbanitzable, permeten garantir un procés de creixement equilibrat quan a llocs de treball per habitatges previstos, ja que el sostre industrial orientatiu és d'unes 143 parcel·les, és a dir, 143 centres de producció als que aplicant un estàndard de 15 treballadors per indústria, el sostre potencial de llocs de treball industrial és de 2.145 que juntament amb les possibilitats industrials del nucli urbà, justifiquen el potencial de població.



El quadre de gestió planteja d'una forma purament quantitativa l'ordre d'aprofitament i de desenvolupament de les diverses peces que componen el sòl urbà en primer lloc i l'urbanitzable en segon. Posteriorment en el text normatiu s'expliciten cadascuna d'aquestes operacions.

Densitat sòl urbà	Sostre abans de normes	Sostre després de normes
Superfície sòl urbà	66,15 Ha.	89,30 Ha.
Nombre habitatges	2.550 habitatges	3.026 habitatges
Nombre habitants	8.925 habitants	10.591 habitants
Habitatges per hectàrea	38,00 Hab. / Ha.	33,80 Hab. / Ha.
Habitants per hectàrea	135,00 Hab. / Ha.	118,60 Hab. / Ha.

Total habitants sòl urbà 10.591

Total necessitat sòl lliure i domini públic 52.955

Densitat sòl urbanitzable:

Superfície sòl urbanitzable	114 Ha.
Nombre d'habitatges	996 habitatges
Nombre d'habitants	3.486 habitants
Habitatges per hectàrea	8,70 Hab. / Ha.
Habitants per hectàrea	30,50 Hab. / Ha.

ZONES LLIURES I DE DOMINI PÚBLIC		EXISTENTS	NOUS	SISTEMA D'OBTENCIÓ
1	Plaça de l'Ajuntament	1.800		
2	Plaça Convent	460		
3	Bassa del Molí	1.300		
4	Camp de futbol		776	U.A. 3
5				
6	Pl. Dr. Rovira	670		
7	Parc de les Escoles		2.700	U.A. 11
8	Jardí dels Còdols		650	U.A.
9				
10	Jardí de la Hispano		1.500	U.A. 6
11	Pl. Prat del Cigarro		1.290	U.A. 13
12				
13	Jardí vessant de Sta. Anna		2.010	U.A. 9
14	Parc de Cal Batlle	8.000		
15	Parc Esportiu	3.900		
16	Pl. de l'Avellana	800		
17	Pl. Maragall (Verge de Montserrat)		2.200	U.A. 14
18	Jardins sector cementiri		1.100	U.A. 5
19	Pl. Camps d'en Bombí		2.473	U.A. 2
20	Jardí Residencial Breda	1.100		
21	Jardí Cal Catxu		250	U.A. 12
22	Zona de protecció sector Cal Batlle		2.920	U.A. 8
23	Parc de la riera del Repiax		21.000	U.A. 7 i 17
TOTALS		18.030	34.729	= 52.759 m2



EQUIPAMENTS PÚBLICS

		Existents	Nous	Sistema d'obtenció
1	Ajuntament	300		
2	Museu Aragay			
3	Església de St. Salvador	800		
4	Edifici Pl. del Convent	130		Expropiació forçosa
5	Escoles	9.880		
6	Pavelló Poliesportiu	2.090		
7	Piscines	3.350		
8	Camp de futbol	8.880		U.A.3 Exec. obres seg. conveni
9	Pistes de tennis	2.800		
10	Llar de jubilats	150	870	P.E. Prat de l'Avellana 1.989
11	Correus	570		
12	Ermida de Sta. Anna	100		
13	Mercat		1.470	P.E. Prat de l'Avellana 1.989
14	Estació d'autobusos		1.600	P.E. Prat de l'Avellana 1.989
15	Centre d'assistència primària		930	U.A. 17 (Verge de Montserrat)
16	Local C/ Nou	90		
17	Local Pl. de l'Església	30		
18	Magatzem municipal		4.600	Pla Parcial 12 (Industrial nord)
19	Escorxador	9.600		U.A. 16 (Sector Industrial Sud)
20	Cementiri	6.850		
	TOTALS	45.620	9.470	= 55.090 m2

RESUM QUANTIFICACIÓ	Abans normes	Segons normes
Total sòl urbà	66,15	89
Total sòl urbanitzable		114
Total sòl no urbanitzable	443,85	307
TOTAL	510,00	510,00



GESTIÓ URBANÍSTICA
ACTUACIONS EN SÒL URBÀ - UNITATS D'ACTUACIÓ

U.A.	SUP. TOTAL	VIALS SUP. %	Z. LL. SUP. %	CESSIONS TOT. %	SOSTRE EDIFIC.	ÍNDEX EDIF.	HAB. TOT.	HAB. DENS.
U.A. 1 Guilleries	5.906	2.249/38,08	432/7,31-	2.681/45,39	2.419	0,41	15	22,01
U.A. 2 Camps Bombí	18.189	5.246/28,84	1.431/7,86	6.677/36,70	8.311	0,46	41	22,55
U.A. 3 Camp futbol	7.760	2.230/28,74	-	2.230/28,74	3.880	0,50	18	23,32
U.A. 4 Joan XXIII	5.340	1.900/35,60	-	1.900/35,60	3.000	0,56	13	25,30
U.A. 5 Cementiri	22.800	5.400/23,70	7.000/30,70	12.400/54,39	9.104	0,40	45	19,47
U.A. 6 L'Hispano	6.520	1.320/20,20	1.500/23,00	2.820/43,20	6.060	0,93	30	46,07
U.A. 7 Poliesportiu	2.690	1.310/48,70	-	1.310/48,70	1.176	0,44	5	18,59
U.A. 8 Cal Batlle	16.530	4.330/26,19	3.875/23,40	8.205/49,50	7.100	0,43	22	13,31
U.A. 9 Cal Duset	20.100	4.850/24,00	2.010/10,00	6.860/34,00	11.400	0,57	57	28,36
U.A. 10 Accés sud	7.552	2.940/39,00	-	2.940/39,00	4.909	0,65	30	39,70
U.A. 11 Pssg. escoles	19.730	5.110/25,90	2.700/13,60	7.810/89,50	10.448	0,53	29	14,70
U.A. 12 Cal Catxu	3.830	820/21,40	250/6,50	1.070/27,90	2.840	0,74	12	31,33
U.A. 13 Prat Cigarro	13.880	3.810/27,40	1.290/9,29	5.100/36,69	13.500	0,97	73	45,80
U.A. 14 Verge Montserrat	21.974	6.741/30,60	3.629/16,50	10.370/47,10	10.987	0,50	46	20,90
U.A. 15 Can Sibina	3.600	1.080/30,00	370/10,28	1.450/40,28	5.820	1,62	35	97,20
U.A. 16 Sect. Ind. sud	41.250	4.599/11,15	6.600/16,00	11.199/27,15	30.051	0,73	-	-
TOTALS	222.268	53.935	31.087	85.022	131.005	0,63	471	21,19



GESTIÓ URBANÍSTICA ACTUACIONS EN SÒL URBÀ - PLANS ESPECIALS

UNITAT D'ACTUACIÓ	SUP. TOTAL	VIALS SUP. %	Z. LL. SUP. %	CESSIONS TOT. %	SOSTRE EDIFIC.	ÍNDEX EDIF.	HAB. TOT.	HAB. DENS.
P.E. 1 C. Escolomines	9.500	1.900/20,00	1.330/14,00	3.230/34,00	7.125	0,75	40	42,10



GESTIÓ URBANÍSTICA

ACTUACIONS EN SÒL URBANITZABLE - PLANS PARCIALS

NOM	SUP. TOTAL	APRO. PRIV. SUP. %	DOTACIONS SUP. %	VIALITAT SUP. %	PARCEL. MIN.	ÍNDEX EDIF.	HAB.	DENSITA T HAB/Ha.
PP 1 Petrunes-Guilleumes	111.300	72.345/65,00	22.260/20,00	10.695/15,00	400	0,40	89	16,00
PP2 Can Ribas	104.200	68.772/65,00	20.840/20,00	15.630/15,00	400	0,40	171	16,50
PP 3 Can Ferreric	104.000	68.640/66,00	20.800/20,00	14.560/17,00	400	0,40	114	16,50
PP 4 Can Huguet	52.000	34.320/66,00	10.400/20,00	7.280/14,00	400	0,40	86	16,50
PP 5 Can Fogueres	60.272	39.780/66,00	12.054/20,00	8.438/14,00	400	0,40	99	16,50
PP 6 Can Valent	48.200	31.812/66,00	9.640/20,00	6.748/14,00	400	0,40	79	16,50
PP 7-R Repiaix	26.672	17.338/65,00	5.334/20,00	4.000/15,00	400	0,40	43	16,50
PP 8-R Can Xifré	28.800	18.720/65,00	5.760/20,00	4.320/15,00	400	0,40	47	16,50
PP 9 Cal Gall-Cal Xec	80.579	52.376/65,00	16.106/20,00	12.087/15,00	400	0,40	130	16,25
PP 10 Sta. Anna	240.237	96.095/40,00	120.118,50/50,00	24.023,50/10,00	2500	0,06	38	1,60
PP 11 Can Guilleumes	37.691	24.501/65,00	7.538/20,00	5.654/15,00	-	0,40	100	26,42
TOTAL	893.554	524.699/58,00	250.850,50/28,00	119.435,5/14,00	-	-	996	11,11

**GESTIÓ URBANÍSTICA**
ACTUACIONS EN SÒL URBANITZABLE - PLANS PARCIALS INDUSTRIALS

NOM	SUP. TOTAL	APRO. PRIV. SUP. %	DOTACIONS SUP. %	VIALITAT SUP. %	PARCEL. MIN.	ÍNDEX EDIF.	HAB.	DENSITAT HAB/Ha.
PP 7-I Repiaix	79.785	56.647/71,00	11.170/14,00	11.968/15,00	-	0,40	55	-
PP 8-I Can Xifré	96.671	65.086/71,00	12.834/14,00	13.751/15,00	-	0,40	56	-
PP12 Indust. Nord	46.000	32.660/71,00	6.440/14,00	6.900/15,00	-	0,40	32	-
TOTAL	217.456	154.393/71,00	30.444/14,00	32.619/15,00	-	0,40	143	-

ACTUACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

A.A. 1

Terrenys depuradora 6.500 m2



TÍTOL PRIMER **DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1.- Àmbit territorial

Les presents Normes Subsidiàries de Planejament constitueixen l'instrument d'ordenació del territori del municipi de Breda, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2.- Àmbit temporal

Aquestes Normes entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona i es mantindrà la seva vigència mentre no es procedeixi a la seva revisió.

Article 3.- Supòsits de revisió

- 1- La revisió de les Normes serà preceptiva un cop transcorreguts vuit anys comptats a partir del dia de la seva entrada en vigor.
- 2- No obstant, s'iniciarà, s'iniciarà el procediment per a la seva revisió sempre que, mitjançant un estudi previ justificatiu, es demostrï l'existència d'alguna de les següents circumstàncies:
 - a) Que la població permanent resident en el terme municipal sobrepassi la xifra de 10.000 habitants.
 - b) L'alteració per exigències legals superiors dels estàndards reservats pels equipaments comunitaris i espais lliures.
 - c) La creació, modificació o supressió d'infraestructures bàsiques que afectin de manera fonamental l'estructura general i orgànica del territori establerta per aquestes Normes.
 - d) L'aprovació d'un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti al terme municipal de forma no concordant amb el que disposen aquestes Normes Subsidiàries.

Article 4.- Contingut de les Normes

D'acord amb el que preveu la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana Text Refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril, les Normes Subsidiàries municipals de Breda consten dels següents documents d'abast normatiu:

- 1- Memòria descriptiva
- 2- Normes
- 3- Plànols d'Informació
- 4- Plànols d'ordenació



Article 5.- Modificació de Normes

- 1- La modificació d'aquestes Normes Subsidiàries podrà portar-se a terme en qualsevol moment en els termes i continguts que assenyala l'article 49 de la Llei del Sòl i sempre que no s'alterin o variïn substancialment les previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària la tramitació d'una Revisió global de les Normes d'acord amb el procediment establert en la legislació urbanística.
- 2- En qualsevol cas, les propostes de modificació hauran d'anar acompanyades per un estudi justificatiu de llur incidència en l'ordenació general i en particular, en el manteniment dels estàndards d'equipaments i espais lliures.
- 3- Si la modificació afecta a les zones verdes o espais lliures de les Normes, sigui per l'adopció d'una altra qualificació o per la reducció de la seva superfície, la seva tramitació es sotmetrà al que preveu l'article 50 de la Llei del Sòl.

Article 6.- Obligatorietat de les Normes

- 1- Les determinacions d'aquestes Normes obligaran tant a l'Administració com als particulars. Aquesta obligació comporta les limitacions que s'estableixen a l'article 58 de la Llei del Sòl.
- 2- Amb el caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, autoritzar usos o obres de caràcter provisional no previstos per les Normes, segons el que disposa l'article 58.2 de la Llei del Sòl.
- 3- Així mateix, l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys per a usos i obres de caràcter provisional, encara que estiguin en desacord amb les Normes, quan no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Article 7.- Interpretació dels documents de les Normes

- 1- Les determinacions d'aquestes Normes s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressats a la Memòria.
En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà sempre la de menor escala. Si subsisteix la imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificació i a la major dotació per equipaments comunitaris.
- 2- La delimitació dels sectors, unitats, zones i sistemes d'aquestes Normes Subsidiàries, podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament que les desenvolupin (Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall, Unitats d'Actuació Urbanística, Delimitació de Polígons, etc.) tot respectant les regles gràfiques següents:



- a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, en més o menys un cinc per cent.
- b) No alterar la forma substancial de les àrees, efectuant els necessaris deguts a:

Les alineacions de l'edificació existent.

Les característiques topogràfiques i físiques del terreny.

Els límits de la propietat.

L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

- 3- La delimitació dels sistemes d'equipaments comunitaris i d'espais lliures no podrà ajustar-se mai de forma que suposi disminució de la seva superfície.
- 4- Totes aquestes regles seran d'aplicació en qualsevol planejament que desplegui aquestes Normes Subsidiàries, així com a tots aquells treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala dels seus plànols normatius.



TÍTOL SEGON **RÈGIM DEL SÒL**

Article 8.- Règim Urbanístic del Sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveuen els arts. 12 i 71 de la Llei del Sòl, es regula mitjançant:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic, plànol d'ordenació 1/5.000.
- b) La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, plànol d'ordenació 1/5.000.
- c) La qualificació urbanística del sòl amb la seva divisió de sistemes i zones, plànols d'ordenació 2 a l'escala 1/5.000 i 1/1.000.

Article 9.- Classificació del Sòl

- 1- El territori ordenat per aquestes Normes Subsidiàries es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el que preveuen els articles 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
La delimitació d'aquests diferents tipus de sòl es fa en el plànol d'ordenació 2.2 *Règim de Sòl*.
- 2- El sòl urbanitzable o apte per a la urbanització passarà a ser urbà mitjançant l'execució del planejament parcial corresponent, essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i l'acompliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
- 3- El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant una revisió global de les Normes Subsidiàries, d'acord amb el que preveu l'article 3 d'aquestes mateixes Normes Urbanístiques.

Article 10.- Abast de les determinacions de les Normes

- 1- En sòl urbà, les Normes precisen l'ordenació física de forma detallada mitjançant la delimitació del sòl segons el seu destí a:
 - a) Vials i aparcaments
 - b) Parcs i jardins urbans
 - c) Infraestructures tècniques
 - d) Sòls privats edificables

Aquestes determinacions es presenten gràficament en els plànols d'ordenació 2.3. Usos globals, tipus i categories del sòl.

- 2- En el sòl urbanitzable les Normes Subsidiàries determinen amb caràcter vinculant els sectors de planejament, els elements fonamentals de l'estructura urbana i la



regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat, havent-se d'efectuar l'ordenació detallada del sòl mitjançant el corresponent Pla Parcial.

- 3- En el sòl no urbanitzable, les Normes Subsidiàries desenvolupen el règim previst pels arts. 85 i 86 de la Llei del Sòl.

Article 11.- Sistemes i zones

- 1- Pel seu destí en l'ordenació del territori, aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl en sistemes i zones.
- 2- Es qualifiquen com a sistemes aquells sòls d'interès general, que permeten assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis.
- 3- Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme, en el que els particulars, d'acord amb les especificacions que fixen aquestes Normes, podran exercir les seves facultats dominicals.

Article 12.- Estructura General i Orgànica del Territori

- 1- Als efectes de la determinació i regulació de l'Estructura General i Orgànica del Territori, aquestes Normes Subsidiàries i el seu desenvolupament en Plans Parcial o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 - a) Sistema d'espais viaris
 - b) Sistema d'espais lliures
 - c) Sistema d'equipaments públics
 - d) Sistema d'infraestructures tècniques
- 2- L'Estructura Orgànica del Territori es complementa a nivell local amb els següents elements determinants del procés urbà:
 - e) Sistema viari local
 - f) Sistema d'espais lliures locals
 - g) Sistema d'equipaments locals
- 3- La consideració de sistema implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 64 de la Llei del Sòl.

Article 13.- Divisió de les zones del sòl urbà, sòl apte per a la urbanització i del sòl no urbanitzable

- 1- Als efectes d'orientar els processos d'urbanització i edificació, les Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl urbà, el sòl urbanitzable i el sòl no urbanitzable en zones, sense perjudici del que es destina a sistemes generals i locals.



2- Les Normes Subsidiàries distingeixen les següents zones:

SÒL URBÀ

1	Ordenació antiga i tradicional	(1)
2	Eixample	(2)
3	Jardins privats	(3)
4	Equipaments privats	(4)
7	Edificació Oberta	(A, B, C)
8	Equipaments privats. Ordenació Oberta	(E)
9	Industrial	(I)

SÒL APTE PER LA URBANITZACIÓ

1	Residencial
2	Industrial

SÒL NO URBANITZABLE

p	De protecció del sistema general viari
a	De protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera
f	De protecció forestal
s	D'infraestructures tècniques
g	Rústec de caràcter general



TÍTOL TERCER **REGULACIÓ DELS SISTEMES**

Article 14.- Definició

- 1- Els sistemes generals regulats per aquest capítol són el conjunt d'elements que ordenadament interrelacions contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis urbans a nivell de tot el territori ordenat.
- 2- Els sistemes locals o complementaris són aquells que estructurant orgànicament i de manera específica un sector determinat, completen l'estructura integrada pels sistemes generals.

Article 15.- Determinació dels sistemes generals i locals

- 1- Els sistemes generals d'aquestes Normes queden grafiats en el plànol d'ordenació 2.1. Estructura General i Orgànica del Territori.
- 2- La resta de previsions, quant a sistemes, efectuades en qualsevol tipus de sòl tindrà la consideració de locals o complementaris.

Article 16.- Titularitat

- 1- El sòl destinat a sistemes generals i locals serà en execució d'aquestes Normes Subsidiàries, de domini públic. L'aplicació del règim propi del domini públic serà efectiu només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels sistemes previstos per la Llei del Sòl, fins i tot per cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent d'acord amb el previst per aquestes Normes Subsidiàries.
- 2- La gestió dels sistemes podrà ser pública o privada. En aquest darrer cas, la gestió del servei es podrà fer:
 - Per concessió administrativa.
 - Per constitució d'un dret de superfície.
- 3- Els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries podran continuar llur titularitat i gestió privada mentre es mantingui el seu funcionament.

Article 17.- Qualificació

Les Normes Subsidiàries determinen els següents sistemes, independentment de la seva classificació en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable:



Viari	xarxa viària camins urbans àrees d'aparcament	(V)*
Parcs i Jardins Urbans		(P)
Equipaments i Dotacions		(E)
Docents		(Ed)
Esportius		(Ee)
Sanitario - Assistencials		(Esa)
Socio - Culturals		(Ec)
Serveis urbans		(Es)
Cafè del Forn		(E _{CF})
Serveis Tècnics		(S)

*Clau gràfica expressada als plànols 2.5.Σ *Qualificació del Sòl Urbà*.



SISTEMA D'ESP AIS VIARIS

Article 18.- Definició

- 1- el sistema d'espais viaris comprèn els espais públics reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats exclusivament a l'ús de vialitat i aparcament. S'inclouen en aquest sistema els següents espais:

- a) Xarxa viària general:
Són les carreteres, vies primàries urbanes i camins rurals estructurants definits en el plànol d'ordenació *2.1 Estructura General i Orgànica del Territori*.
- b) Xarxa viària local:
Són el conjunt de carrers, per on es distribueix el trànsit de la població.
- c) Camins urbans:
Són passatges d'ús preferent per a vianants i que comuniquen diferents zones de la població i la resta de camins rurals. Admetent una circulació de vehicles restringida als residents i de servei al sector.
- d) Àrees d'aparcament:
Són els espais destinats a aparcament d'ús públic a l'aire lliure.

Els espais b), c) i d) figuren grafiats en la sèrie de plànols d'ordenació de la documentació gràfica.

Article 19.- Ordenació i regulació

- 1- El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació de les carreteres que creuen el terme municipal observaran el que disposa la Llei de Carreteres 51/1.974 de 19 de desembre i el seu Reglament de 8 de febrer de 1.977. (BOE 117 de 17 de maig de 1.977).
- 2- La xarxa de camins rurals es regirà pel què disposen aquestes mateixes Normes Subsidiàries en al zona corresponent del sòl no urbanitzable.

Article 20.- Desenvolupament

- 1- Les línies que delimiten la xarxa viària local indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció viària més adequada al carrer.
- 2- Aquest traçat podrà ajustar-se als Plans Parcials, Especials, Unitats d'actuació o Estudis de Detall que es redactin, precisant el disseny de cadascuna de les vies, especialment quant a la distribució de caçades per a vehicles, voreres, passos per a vianants i arbrat, sense disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària establertes per aquestes Normes Subsidiàries.



Article 21.- Protecció del sistema viari

Les carreteres existents al terme municipal de Breda són:

Comarcal GI-552 de La Batllòria a Arbúcies.

Carreteres de la Diputació: De Riells a Breda i variant entre aquesta i la de La Batllòria a Arbúcies.

Les proteccions: a aquestes infraestructures seran les següents:

- 1- En sòl urbà a tretze metres (13 m.) de l'eix de les mateixes o menor allí on hi hagi una línia consolidada d'edificació.
- 2- En sòl urbanitzable a divuit metres (18 m.) de la vora de la calçada. Els plans parcials, hauran de permetre l'establiment de calçades laterals.
- 3- En sòl no urbanitzable, a divuit metres (18 m.) de la vora de la calçada.

Article 22.- Ordenació de cruïlles

- 1- Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes, les quals es desenvoluparan en els corresponents Projectes de Construcció.
Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços entre vies de la xarxa bàsica, sempre que no es redueixin les reserves de sòl previstos, ni els nivells de servei.
- 2- En sòl urbà, les Normes Subsidiàries especifiquen els xamfrans que s'hauran de realitzar i les seves alineacions en els plànols d'ordenació *2.5.Σ Qualificació del Sòl Urbà*.
En tot cas l'alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes en els carrers o places, i en el supòsit d'alineació en corba es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb els carrers que arriben al xamfrà.

Article 23.- Publicitat.

- 1- La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a la llicència municipal prèvia, d'acord amb el què disposa l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, sense perjudici d'altres intervencions administratives.
- 2- No s'autoritzarà la col·locació de rètols, cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda quan pel seu emplaçament o característiques, limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Article 24.- Llicència municipal.

La construcció d'edificacions, instal·lacions i d'altres activitats previstos a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema viari i a les seves zones de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Organismes Oficials.



SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Article 25.- Definició

- 1- Comprèn els sòls destinats a la formació de parcs o jardins públics.
- 2- Els parcs i jardins urbans (P), que formen part de l'Estructura General i Orgànica del Territori son espais lliures previstos per les Normes Subsidiàries.

Article 26.- Determinacions de les Normes

- 1- Aquestes Normes delimiten les àrees reservades a parcs urbans en aquelles zones qualificades de Sistema General d'Espais Lliures i que es localitzen en el plànol 2.1. *Estructura General i Orgànica del Territori.*
- 2- En sòl urbà es fixa la localització dels parcs i jardins urbans a la sèrie de plànols 2.5.Σ *Qualificació del Sòl Urbà.* Els Plans Parcial s i Especials que despleguin aquestes Normes Subsidiàries hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures locals.

Article 27.- Condicions d'ús

- 1- En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.
- 2- Aquests usos es restringeixen per les Normes exclusivament als recreatius esportius, socio-cultural i comercial limitats als quioscos.

Article 28.- Condicions d'edificació

- 1- Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics i dels usos admesos, hauran d'observar les següents condicions:

superfície mínima del parc	2.000.- m ²
ocupació màxima	5%
sostre total edificable	2 m ² sostre/m ² sup. ocupable
alçada màxima	7 metres

- 2- S'admetran instal·lacions esportives sempre que siguin de gestió pública, amb una ocupació fins al 20% i a l'aire lliure.
- 3- Es podran autoritzar ocupacions temporals dels parcs i jardins per a instal·lacions mòbils, en els espais no enjardinats i amb finalitat exclusivament recreatives.

Article 29.- Condicions per a reserva d'espais lliures

Els sòls destinats a jardins urbans en els Plans Parcial s i Especials que despleguin les



Normes Subsidiàries hauran de complir les següents condicions:

- a) El pendent del terreny haurà d'ésser inferior al 20 %, exceptuant aquelles àrees ja reservades por aquestes Normes.
- b) La configuració, quan no estigui prevista en el plànols observarà els criteris de l' Article 4rt. de l'Annex del Reglament de Planejament.



SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

Article 30.- Definició i Règim

- 1- Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei de la població.
- 2- El sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució de les Normes Subsidiàries i dels instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé s'admetran les excepcions regulades a l'article 16 d'aquestes mateixes Normes.

Article 31.- Usos

Els sòls destinats a equipaments públics es classifiquen, segons el seu destí, en:

Ed Docents.

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats: Centres Pre-escolars, d'E.G.B., de B.U.P., de Formació Professional i instal·lacions annexes.

Ee Esportius.

Inclou els camps d'esport de tot tipus i els locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Ea Sanitario-assistencials.

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres de salut i similars. També comprèn els edificis destinats a allotjaments comunitaris com guarderies, residències de vells, etc.

Ec Socio-cultural i religió.

Aquest ús comprèn les instal·lacions com museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i les activitats de caire social i religió, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis, esglésies i similars.

Es Serveis urbans i territorials.

Aquest ús comprèn les instal·lacions i edificis afectes a qualsevol Administració Pública. Inclou els serveis administratius, de seguretat, d'abastament i subministres, cementiris i d'altres anàlegs.

E_{CF} Cafè del Forn.

Definició i règim:

1. Comprèn els sòls ocupats per l'edificació catalogada "Cafè del Forn", destinats a usos públics o col·lectius al servei de la població.
2. El sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució de les Normes Subsidiàries i instruments que les desenvolupin, de titularitat pública, si bé s'admetran les excepcions regulades a l'article 16 de les Normes Subsidiàries.

Article 32.- Assignació d'usos

- 1- Les Normes Subsidiàries assignen, dins del sòl urbà, els usos del Sistema



d'Equipaments Públics, o bé, l'ús genèric que l'Ajuntament podrà especificar, per a cada cas concret, per acord plenari municipal.

- 2- Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada subzona d'equipaments, podrà variar-se l'assignació d'usos vigent, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial d'iniciativa pública, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les noves necessitats públiques, així com el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús.
- 3- *Ús específic per la qualificació E_{CF}: s'admetran el usos que les Normes Subsidiàries en el seu article 31 defineix com a socio-cultural i religiós, així com també els de Serveis Urbans i territorials*

Article 33.- Condicions d'edificació

- 1- L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, respecte a les condicions ambientals i a la integració al sector on s'emplacin.

a) Pels diferents usos d'equipament regirà el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries de l'entorn on es situa.

b) L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà d'1 m². de sostre per m². de sòl.

Quan l'ordenació del sector on es situa l'equipament no s'adeqüi a les seves exigències funcionals podrà redactar-se un Estudi de Detall que proposi una ordenació adequada als fins previstos per aquestes Normes Subsidiàries, tot respectant els criteris exposats en aquest article.

*Condicions específiques per la qualificació E_{CF}: **Condicions d'edificació:***

1. *No s'admetran les obres que modifiquin la volumetria, ni el caràcter de l'edifici anomenat "Cafè del Forn".*
2. *S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.*
3. *Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització perceptiva de la Direcció General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona) o de l'organisme que el substitueixi."*



SISTEMES D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES

Article 34.- Definició

Comprèn els espais destinats als serveis d'abastament d'aigües, d'evacuació i depuració d'aigües residuals, de distribució i subministrament d'energia elèctrica, de comunicació, de telèfons i d'altres serveis de caràcter semblant.

Aquestes Normes estableixen les reserves de sòl necessàries per a les instal·lacions i elements destinats en aquests fins o complementaris.

Article 35.- Condicions d'ús i funcionals

- 1- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades per la legislació tècnica existent sobre la matèria.
- 2- Els espais lliures d'edificació o d'instal·lacions es consideraran com a espais verds adscrits al servei corresponent.
- 3- Quan en sòl no urbanitzable es precisi la instal·lació d'alguns d'aquests serveis, i no hagi estat previst per aquestes Normes Subsidiàries, es podrà efectuar seguint el procediment que estableix Article 44 del Reglament de Gestió urbanística.



SISTEMA DE CURSOS D'AIGUA

Article 36.- Definició i Règim

- 1- Comprèn els cursos d'aigua, les fonts i els espais riberencs de les rieres i dels torrents que són en aquest planejament objecte d'especial protecció.
- 2- Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de llurs condicions actuals.
- 3- Els propietaris d'aquests espais i de les fonts ,hauran de mantenir-les en perfectes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic d'acord amb el que preveu l'article 181 de la Llei del Sòl. L'Ajuntament podrà executar subsidiàriament les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, seguint el procediment que regula l'article 10.3 del Reglament de Disciplina Urbanística, amb càrrec a la propietat.



TÍTOL QUART **REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL URBÀ**

CAPÍTOL PRIMER **REGULACIÓ D'ÚS DE LES EDIFICACIONS**

Article 37.- Definició

A efectes d'aquestes Normes Subsidiàries i les que en el transcurs de la seva vigència, s'inclouguin als Plans Parcial o als Plans Especials que es redactin, s'estableixen les següents condicions d'ús:

- 1- Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.
- 2- Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics, privats i col·lectius.
- 3- Per raó de la seva funció es distingeixen els següents usos:

- ús d'habitatge
- ús residencial
- ús comercial
- ús d'oficines
- ús industrial
- ús docent
- ús esportiu
- ús sanitario-assistencial
- ús socio-cultural
- ús recreatiu
- ús religiós
- ús públic-administratiu
- ús d'abastament

Article 38.- Condicions de permissibilitat dels usos

- 1- Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones i subzones de les Normes Subsidiàries.
- 2- Són usos prohibits aquells la implantació dels quals no és permesa per aquestes Normes Subsidiàries.
- 3- Els usos permesos podran ser predominants, complementaris o compatibles.
 - a) S'entén per ús predominant el que defineix l'especificació d'un sector de planejament.
 - b) S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
 - d) S'entén per usos compatibles aquells la implantació dels quals no és



contradictòria amb l'ús global.

4- Per a ser permesos, determinats usos requeriran establiment de mesures o de limitacions específiques. Aquests usos són els següents:

a) Usos condicionats són els que precisen certes limitacions pel que fa a les seves característiques.

b) Usos temporals són els establerts per un termini limitat en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

d) Usos provisionals són els que per no necessitar obres o instal·lacions permanents i no dificultar el desplegament d'aquestes Normes Subsidiàries, poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats per l'article 58.2 de la Llei del Sòl.

Article 39.- Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatges:

a) Habitatge unifamiliar.

És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge, i amb accés exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar.

És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. Quan el nombre màxim d'habitatges sigui de dos, l'habitatge serà bifamiliar.

Article 40.- Ús residencial

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser apartaments, motels, i en general, els del ram d'hostaleria.

Article 41.- Ús comercial

1- És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç al detall i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat i similars.

2- L'ús comercial que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats, origini molèsties o generi riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones, o de les coses, es regirà pel que s'estableix a l'ús industrial.

Article 42.- Ús d'oficines

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, o similars que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses públiques o privades, i els despatxos



professionals.

Article 43.- Ús Industrial

S'hi comprenen les següents activitats:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- b) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.
- c) Els tallers de reparació.
- d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- e) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys a béns.

Article 44.- Usos propis del sistema d'equipaments

Els usos: docent, esportiu, sanitari-assistencial, socio-cultural, recreatiu, religiós, públic-administratiu i d'abastament, constitueixen els usos propis del sistema d'equipaments públics definits a l'article 31 d'aquestes mateixes Normes Urbanístiques.

CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE L'US INDUSTRIAL

Article 45.- Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, els efectes nocius per a la salubritat, els danys que puguin ocasionar i les alteracions que puguin produir en el medi ambient.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

Categoria 1^a.- Activitats artesanals o indústries familiars que no produeixen molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de baixa potència.

Categoria 2^a.- Indústries compatibles amb l'habitatge que amb les pertinents mesures correctores no produeixen molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de baixa potència.

Categoria 3^a.- Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, i que no poden estar en àrees que hi domini l'ús residencial ni els edificis d'habitatges.



Article 46.- Activitats reglamentades

Per a la qualificació de les activitats en “molestes”, “insalubres”, “nocives” o “perilloses” s'estarà al què es disposa al Decret 2.414/1.961 de 30 de novembre, amb respecte en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclàtor ampliat i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Article 47.- Regulació

L'adaptació de les anteriors categories industrials als teixits urbans actuals, es regularà a les zones del sòl urbà i a les condicions d'ordenació dels sectors del sòl urbanitzable.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran a cadascuna de les zones i sectors d'aquestes Normes.

Article 48.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

- 1- Quan mitjançant els medis tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia, s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior.
- 2- Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantirà l'eficax funcionament, l'Administració acordaria la cessió o clausura de l'activitat no permesa segons les Normes generals.

Article 49.- Limitacions de l'ús industrial

Aquestes Normes només admeten les activitats industrials de la categoria tercera a la Sub-Zona I del sòl urbà d'ús exclusivament industrial.



CAPÍTOL SEGON

PARÀMETRES I CONCEPTES REGULADORS DE L'ACTIVITAT EDIFICATÒRIA

Article 50.- Paràmetres d'ordenació

Als efectes de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones de les Normes Subsidiàries, es defineixen els següents conceptes:

- a) L'índex d'edificabilitat bruta o zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m² (metres quadrats) de sostre per m² de sòl.
- b) La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que de conformitat amb aquestes Normes, tinguin la consideració de baixos i pisos.
- c) La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en un polígon o sector.
- d) Sòl susceptible d'aprofitament urbanístic privat és la superfície de sòl que resulta de deduir d'un polígon o sector, els espais destinats a sistemes generals o locals. Així doncs, el sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables segons el tipus d'ordenació de cada zona.
- e) Índex d'edificabilitat net és el límit d'edificabilitat, expressat en m² de sostre per m² de sòl, aplicable a una parcel·la.
En el còmput d'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies por sobre de les plantes soterranis sumant els patis de llum, ventilació i cossos volats.

Article 51.- Tipus d'ordenació i modalitats de l'activitat edificatòria

1- Les Normes Subsidiàries estableixen els següents tipus d'ordenació:

a) D'edificació tancada:

Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima i per la profunditat edificable.

b) D'edificació oberta:

Correspon a l'edificació aïllada, establerta atenent a la forma superfície de parcel·la i regulada bàsicament en: l'alçada màxima, l'índex d'intensitat d'edificació, el percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i les distàncies mínimes fins a les seves partions.

2- L'activitat edificatòria en sòl urbà es classifica, als efectes del què disposa aquest Títol, en cinc modalitats diferents:

a) Obres de conservació:

Les destinades a reparar un o varis elements en mal estat i hauran de limitar-se a



la seva reposició utilitzant materials de naturalesa semblant als existents.

b) Obres de millora:

Les destinades a la modernització de les condicions higièniques o sanitàries de l'interior dels edificis, o a adaptar la seva distribució a les necessitats actuals.

c) Obres d'ampliació:

Les que s'efectuen en els edificis existents amb augment de la seva superfície i volum edificat fins a un 20% sobre la ja construïda. Les obres per damunt d'aquest límit es consideraran de nova planta.

d) Obres de nova planta:

Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació de les Normes Subsidiàries.

e) Obres de substitució:

Les que s'efectuen amb posterioritat a l'enderrocament d'una edificació existent, degut a la seva baixa qualitat arquitectònica o bé al seu estat ruïnós.



DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 52.- Definició dels conceptes

1- Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

a) Parcel·la

Porció de sòl edificable.

b) Solar

Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.

c) Planta baixa

Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

d) Planta soterrani

La situada a sota de la planta baixa.

e) Planta pis

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

f) Elements tècnics de les instal·lacions

Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinaria d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta, elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

g) Cossos sortints

Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

h) Elements sortints

Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.

i) Celobert

Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.



j) Patis de ventilació

Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no és destinen a dormitori.

Article 53.- Parcel·la

- 1- Poció de sòl urbà edificable sobre el que s'aplica la intensitat d'edificació neta i destinada a acollir la unitat mínima d'edificació.
- 2- Quan en aquestes Normes o en els Plans Parcial o Especials s'estableixi una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes en alguna de les seves partions, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

Article 54.- Planta baixa

- 1- La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en els tipus d'ordenació de formació històrica i d'edificació en filera la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspon a la parcel·la.
- 2- En els casos en què a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.
- 3- L'alçada lliure mínima de la planta baixa, en les zones d'edificació tancada, serà de 2,80 i la màxima de 4,00 metres, no admetent-se en cap cas el seu desdoblament en el soterrani i entresol. En les zones d'edificació oberta 2,50 metres la mínima i 3,00 la màxima.

Article 55.- Planta soterrani

- 1- Les plantes soterrani en els tipus d'ordenació i d'edificació tancada són les situades por sota de la planta baixa.
- 2- Les plantes soterrani en el tipus d'edificació aïllada, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que el seu sostre sigui a menys d'1,50 per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta cota, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
- 3- No s'admetran plantes soterrani al tipus d'ordenació tancada subzona antiga i tradicional (1) si són visibles des de l'espai públic.
- 4- Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial, dedicant-se exclusivament a aparcaments i instal·lacions. L'alçada lliure interior mínima dels soterranis serà de 2,20 metres.



Article 56.- Alçades

Alçada Reguladora

L'alçada reguladora és la que correspon a la magnitud resultant d'amidar verticalment el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta. La normativa especifica la màxima alçada reguladora a que poden arribar les edificacions als diferents sectors o zones.

Alçada Màxima

És a màxima alçada a que poden arribar les edificacions inclosa la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions. S'exceptuen les xemeneies i antenes receptores.

Alçada útil

És la que correspon a la distància amidada verticalment entre el pla del terra i la del sostre, interiors, a les diverses plantes dels edificis.

Article 57.- Planta àtic

És la que es troba per sobre de l'última planta possible per l'aplicació de les alçades màximes i està autoritzada explícitament en plànols d'ordenació. Aquesta planta haurà de quedar retardada de les façanes dels edificis, allà on sigui permesa, un mínim de 3,00 metres.

Article 58.- Elements de les instal·lacions

- 1- Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- 2- Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 59.- Cossos sortints

- 1- Són tots aquells cossos habitables que sobresurten de les alineacions de les façanes.
- 2- La superfície en planta dels cossos sortints es computarà a efectes del càlcul del sostre edificable, excepte quan siguin totalment oberts.
- 3- Es computaran en qualsevol cas a efectes de l'ocupació màxima de parcel·la i de separacions als límits de la parcel·la en les zones d'edificació oberta.
- 4- S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a la mateixa distància que el vol i com a mínim a 60 cm.
- 5- Els cossos sortints, en les zones d'edificació tancada, no podran estar a una



alçada inferior a 3 metres nets del nivell de la voravia.

Article 60.- Vol màxim dels cossos sortints

- 1- Els sortints màxims que es permeten són els que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:
 - a) Ordenació d'edificació tancada.
La volada màxima a carrer, espai públic o pati interior d'illa serà la desena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici, sense que en cap cas, pugui ser superior a 0,80 metres.
 - b) Ordenació tancada, subzona antiga i tradicional segons l'amplada dels carrers:
Fins a 5,00 metres un vol màxim de 0,20 metres.
A partir de 5,00 metres 0,50 metres.
 - c) Ordenació d'edificació oberta.
En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints.

Article 61.- Elements sortints

- 1- Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, al dispost pols cossos sortints amb les particularitats següents aplicables al tipus d'ordenació a formació històrica i d'edificació en filera.
 - a) Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més d'una desena part de l'amplada de la voravia.
 - b) S'admeten els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravia de forma que cap dels seus punts podrà volar més d'un terç de l'amplada de la voravia.
 - c) Els ràfecs podran volar del pla de façana un màxim de 0,40 metres en els carrers de menys de 8 metres i un màxim de 0,80 m. en els d'amplada superior.
- 2- Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes, i es regularan, quant al vol, pel dispost pels cossos sortints, mentre no s'estableixi una regulació específica pels mateixos mitjançant unes Ordenances Municipals.

Article 62.- Ventilació i il·luminació

- 1- Els habitatges a construir a partir de l'aprovació d'aquestes Normes hauran de comptar obligatòriament amb un mínim d'una peça habitable de la seva distribució



Interior (dormitoris o estances), de ventilació i il·luminació a les façanes a la via pública, o al pati interior d'illa.

- 2- Els dormitoris i les estances interiors rebran obligatòriament ventilació i il·luminació directa des del carrer o des del pati interior d'illa.
No obstant s'admetrà la ventilació i il·luminació des d'un celobert sempre que s'acompleixin les següents condicions:

a) La dimensió del celobert serà tal que admeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a 3,00 metres i amb una superfície mínima segons la taula següent:

alçada pati (núm. plantes pis)	superfície mínima metres quadrats
PB+1	9,00
PB+2	9,00
PB+3	10,00

b) Les llums mínimes entre murs dels celoberts no podran reduir-se per elements sortints, serveis, ni en general per cap mena d'edificació.

- 3- La ventilació i il·luminació d'altres dependències podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

Article 63.- Patis de ventilació

La dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti d'inscriure, com a mínim, un cercle sempre superior a 2,00 metres i amb una superfície mínima de 4,00 metres quadrats.

Article 64.- Condicions d'habitabilitat

En tot cas, els habitatges que es construeixin en execució d'aquestes Normes Subsidiàries compliran amb les condicions que sobre el nivell d'habitabilitat objectiva, regulen els Decrets 346/1983 8 de juliol (D.O.G. 24/8/1983) i 571/1983 de 28 de desembre (D.O.G. 1/2/1984), o les que puguin ésser vigents a l'encems en aquesta matèria.

Article 65.- Conservació de les edificacions

En cas de deteriorament evident de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableixi d'acord amb el que es preveu en l'article 181 de la Llei del Sòl. De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'Ajuntament seguirà el procediment regulat per l'article 10.3 del Reglament de Disciplina Urbanística, a fi de procedir a l'execució subsidiària.

Article 66.- Edificacions existents



Les edificacions anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de la seves condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum. Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.



CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ TANCADA

Article 67.- Definició

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per l'alineació de l'edificació ajustada al carrer amb una disposició continua i entre mitgeres, de forma que la volumetria resultant condiona les característiques físiques i el dimensionat dels espais públics.

Article 68.- Paràmetres de regulació

Els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació són:

- 1) Alineació de vial
- 2) Façana mínima
- 3) Profunditat edificable
- 4) Alçada reguladora, màxima i nombre de plantes
- 5) Balcons i cossos sortints
- 6) Mitgeres
- 7) Cobertes
- 8) Celoberts

Article 69.- Alineació de vial

- 1- L'alineació de vials es la línia que estableix al llarg dels vials la línia d'edificació.
- 2- L'alineació dels vials coincideix amb la de les edificacions i ve assenyalada en els plànols d'ordenació.

Article 70.- Façana mínima

- 1- És la magnitud mínima de contacte de la façana d'un solar amb l'espai públic.
- 2- Els solars que no compleixin aquesta condició no seran edificables, llevat d'aquells Inscrits en el registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.

Article 71.- Profunditat edificable

- 1- És la distància normal a la línia de façana que limita l'alineació per la part posterior.
- 2- Amb caràcter general, es fixa una fondària edificable màxima de 16 metres pel sòl urbà sempre i quan les determinacions gràfiques no estableixin una profunditat menor.
- 3- Les profunditats edificables a cada parcel·la, només podran ser sobrepassades amb balcons i elements sortints.

**Article 72.- Alçada reguladora, màxima i nombre màxim de plantes**

- 1- Són la màxima alçada reguladora i el nombre màxim de plantes a la que poden arribar les edificacions de la zona. Aquestes dades s'especifiquen a continuació i als plànols d'ordenació de la següent manera:

<u>Nombre de plantes</u>	<u>En el plànol</u>	<u>Alçada Reguladora Màxima (ARM)</u>	<u>Alçada Màxima</u>
Planta Baixa	B	4,50	7,50
Planta Baixa més pis	B1	7,50	10,50
Planta Baixa més dos pisos	B2	10,00	13,00
Planta Baixa més tres pisos	B3	13,00	16,00

- 2- Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:

a) La planta àtic en els casos que s'escaigui. En els plànols s'indicarà amb una "A" a continuació del número de plantes permeses. En aquests casos l'alçada màxima de la zona podrà depassar en tres (3,00) metres la corresponent pel nombre de plantes possibles.

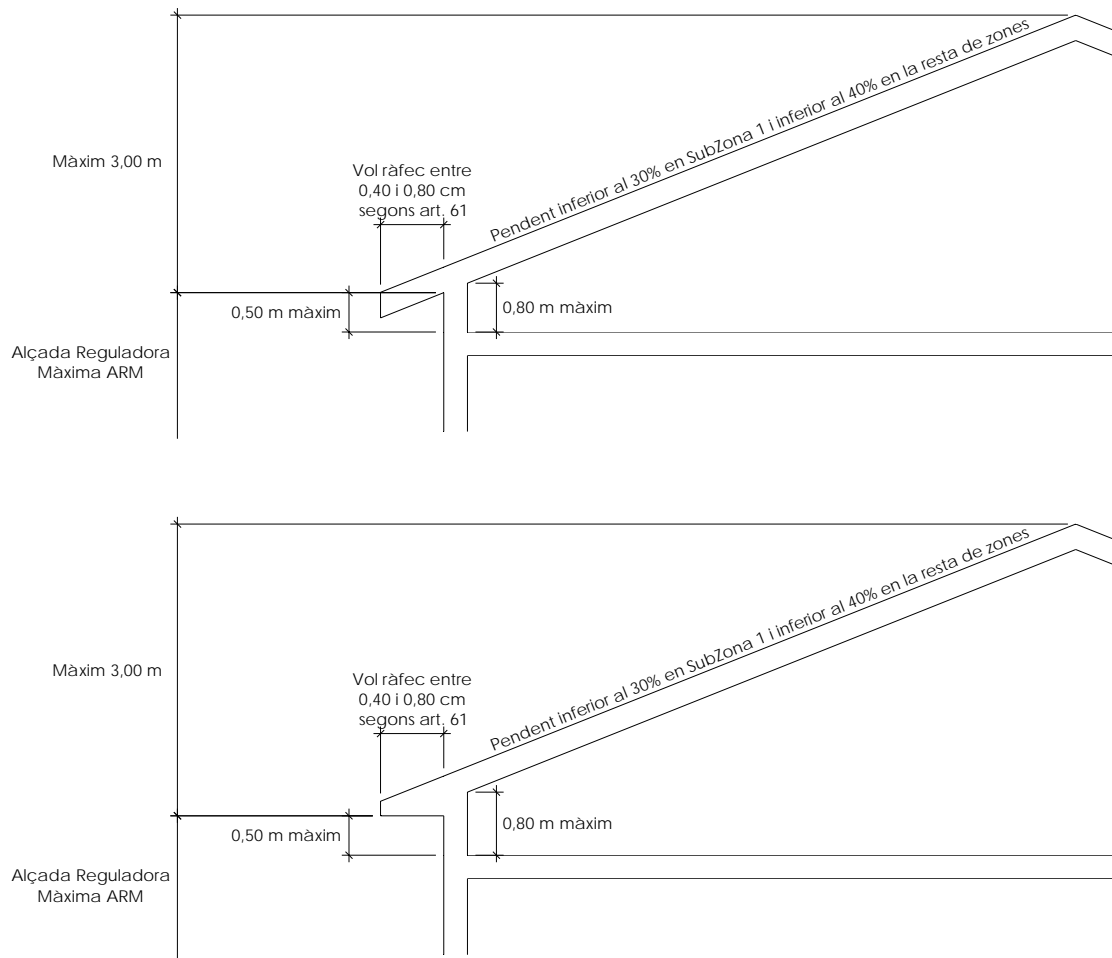
b) La coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior al 30% en subzona 1, d'edificació antiga i tradicional i inferior al 40% a la resta de zones, essent aprofitable l'espai útil interior.

En el desenvolupament dels percentatges establerts anteriorment no es podran generar en cap moment alçades màximes superiors a tres (3,00) metres per sobre de l'alçada reguladora a la zona.

S'estableix l'obligació de no superar mai el nombre màxim autoritzat de plantes, cosa que prohibeix l'aparició d'obertures en façana pel damunt del forjat més elevat.

Els volums situats per dessota de la coberta, que resultin d'aplicar les determinacions contingudes més amunt, podran utilitzar-se com altells o espais annexos vinculats i no segregables de l'habitatge o unitat registral immediata inferior, sempre amb accés interior.

En ordenació segons edificació tancada, en el pla de façana, el punt d'arrencada de la coberta no superarà els 50 cm per sobre del forjat més elevat, sempre construït a la mateixa cota. En aplicació d'aquesta norma no pot generar-se una altura lliure interior superior a 80 cm en el pla de contacte amb les façanes de l'edificació, segons els següent croquis.



S'admet la formació d'obertures d'il·luminació i ventilació amb utilització de finestres integrades en el pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació d'aquestes obertures no superarà el 6% de la superfície de la coberta.

- c) Els elements tècnics de les instal·lacions, que hauran de ser compostats amb la resta de l'edifici, i que hauran de quedar inclosos en l'alçada màxima permesa.
- d) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

Article 73.- Balcons i cossos sortits

- 1- La volada màxima a carrer o espai públic, tant de balcons com de cossos sortits de façana serà la desena part de l'amplada del carrer no podent passar en cap moment de 0,80 metres.
- 2- En els carrers de menys de 5,00 metres d'amplada el vol màxim serà de 0,20 m.
- 3- No s'admetran els balcons tancats (tribunes).



- 4- No es podrà construir cap balcó ni cos sobresortint per sota de la cota de 3,00 m. amidada sobre la rasant del carrer.
- 5- Els balcons no podran ocupar la totalitat de la façana, hauran de retirar-se de l'eix de la mitgera a una distància equivalent al seu vol, amb un mínim de 0,60 m. No s'autoritzen els xamfrans.

Article 74.- Mitgeres

- 1- Són les parets laterals, límit entre dos edificacions o parcel·les que s'aixequen des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb patis de llums o de ventilació de caràcter mancomunat.
- 2- Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditat edificable, o d'altres causes puguin sortir mitgeres vistes, s'hauran d'acabar amb el mateix acabat que la façana principal.
- 3- Així mateix, quan en el supòsit de no esgotament de les possibilitats de construcció es provoqués la visió d'una mitgera no pròpia, aquesta haurà de ser tractada com la seva respectiva façana, (materials i colors) per compte del que provoqués la seva visió.
- 4- A partir de l'inici d'aplicació d'aquestes Normes, qualsevol edificació que no esgoti les possibilitats que li atorga la norma i que deixi una mitgera vista, quedarà obligada el seu promotor al tractament de la mateixa segons allò que especifica el paràgraf anterior.
No s'admeten els envans pluvials de fibrociment o de qualsevol altre material que no presenti una superfície llisa.
- 5- Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus, no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25 °. En altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

Article 75.- Cobertes

- 1- Les cobertes seran inclinades amb el sentit dels vessants perpendiculars als carrers amb un pendent no superior al 40 %.
- 2- S'admet que la meitat de la teulada sigui plana, sempre i quan no doni la façana a vial.
- 3- Es obligatori l'ús de canalera connectada a la xarxa pública en tota la llargada de la façana.

Article 76.- Celoberts

En aplicació de la present normativa, en les zones tancades que conformin espais



totalment edificables a dos carrers o espais públics en els que es contempli la formació de patis mancomunats, previ a l'atorgament de la llicència s'haurà de presentar conjuntament amb els projectes d'obres, escriptura notarial i document acreditatiu d'inscripció en el Registre de la Propietat en el que s'especifiqui l'acord entre les propietats afectades.

Article 77.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Magatzems i indústries limitades a la planta baixa i a les categories primera i segona
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.



SUBZONES

Les subzones que es regeixin per aquest tipus d'ordenació són:

- Subzona 1 Edificació Antiga i tradicional
- Subzona 2 Eixample
- Subzona 3 Patis d'illa
- Subzona 4 Equipaments privats

SUBZONA 1 EDIFICACIÓ ANTIGA I TRADICIONAL

Article 78.- Definició

- 1- Aquest tipus d'ordenació comprèn el nucli originari del casc urbà de Breda, a l'entorn de l'església de Sant Salvador, i la seva extensió històrica mitjançant conjunts d'edificació contínua i parcel·lació regular que se situen en extensió del nucli originari.
- 2- Les característiques principals d'aquest tipus d'ordenació són la geometria irregular de la parcel·lació, les alineacions de l'edificació, adoptant el conjunt un aspecte formal homogeni que aquestes Normes Urbanístiques tenen l'objectiu de preservar i rehabilitar, tot i millorant les seves actuals condicions d'habitabilitat.
- 3- Es preveu com a desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries la formació d'un Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Breda. L'àmbit d'aquest Pla Especial podrà comprendre les zones que s'inclouen dins d'aquest tipus d'ordenació, establint-se la seva delimitació definitiva en funció dels treballs d'informació i diagnosi previs a la seva redacció, els quals justificaran adequadament el perímetre elegit.
- 4- Amb caràcter general i mentre no es redacti aquest Pla Especial es defineix un règim transitori per aquest tipus d'ordenació, basat en el manteniment dels seus actuals valors històrics i ambientals, i que es concreta en la regulació detallada de cadascuna de les zones que integren el nucli tradicional del poble. Aprovat definitivament aquest Pla Especial serà ferma l'ordenació que en resulti de les seves determinacions per a l'àmbit inclòs en el mateix, passant a ser definitiva l'ordenació prevista per aquestes Normes Subsidiàries per a totes aquelles zones excloses del perímetre del Pla Especial.

Article 79.- Tipus d'obres permeses

- 1- S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
- 2- S'admetran les obres d'ampliació sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter tradicional de l'edificació del nucli històric, acomplint amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.



- 3- La substitució de l'edificació s'admetrà quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable, o bé es justifiqui per la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici. En aquest cas no podrà enderrocar-se l'edifici existent fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'obra de nova planta que el substituirà, la qual mantindrà les característiques tipològiques i arquitectòniques del nucli històric.
- 4- Els solars no construïts i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions que determinen aquestes Normes.

Article 80.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Industrial limitat en planta baixa i categoria primera i segona
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètica de la zona.

Article 81.- Condicions d'edificació

- 1- Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol *2.5.Σ Qualificació del sòl Urbà*, el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris (carrers i camins per a vianants), amb la única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

- 2- Alçada reguladora, màxima i nombre màxim de plantes.

a) S'ajustarà a allò previst en les condicions generals per l'ordenació tancada, descrites en l'article 72 d'aquestes Normes.

b) En cap cas es podran realitzar soterranis accessibles des del carrer o que es manifestin exteriorment en la composició estètica del pla de façana.

- 3- Ocupació de parcel·la.

El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà total i amb els límits que figuren en els plànols *2.5.Σ Qualificació del Sòl Urbà*.

En tot cas, s'assegurarà la ventilació i la il·luminació dels habitatges i de les seves estances, així com les seves condicions d'habitabilitat, d'acord amb el que fixen els arts. 62, 63 i 64 d'aquestes Normes.



4- Cossos sortints.

A més de les limitacions previstes per l'article 52 d'aquestes Normes s'estableixen les següents pels cossos sortints:

a) Longitud màxima 1,50 metres.

Ocupació por planta: 50% de la longitud total de la façana. S'exceptua una planta de l'edifici del compliment d'aquestes dues limitacions.

No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran de formes similars als balcons tradicionals, oberts, rectangulars i les baranes d'elements verticals de ferro massís.

Article 82.- Composició estètica dels edificis

1- Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents criteris compositius:

a) La composició de façana haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici. En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50% de la seva superfície, havent de superar sempre l'alçada a l'amplada.

b) La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta golfes.

c) Les cobertes seran de teula àrab i color tradicional. La cornisa serà obligatòria amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions veïnes.

d) Materials i colors de l'edifici.

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les edificacions del carrer o plaça al qual pertanyen.

Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els següents:

Formes volumètriques complexes i distorsionades.

Canvis de colors en superfície d'una mateixa façana o en diferents del mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat.

Tribunes tancades o balcons tipus banyera.

Colors i tonalitats que contrastin amb l'entorn urbà.

Arrebossats de ciment vistos.

Parets de maó, totxana o blocs de formigó vistos quan són de cares per arrebossar o revestir.

Imitacions de pedra (arrebossats, pintures,...).

Plafons de plàstic o metàl·lics.

Fusteria metàl·lica sense pintar.



Els materials i elements que es recomanen són:

Volums senzills i compactes.

Pedra natural.

Arrebossats en color clar en la gamma dels terrosos i ocres.

Baranes de ferro, de dibuixos senzills i de colors tradicionals.

Baixants i desguassos vistos, en ceràmica, zenc o ferro fos.

Fusteria de fusta natural o pintada, color similar façana.

- 2- Aquestes criteris podran ser modificats sempre que consti l'autorització municipal expressa de la Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona.

Article 83.- Documents per a la sol·licitud de llicències

- 1- Les sol·licituds de llicència d'obra major s'hauran d'acompanyar amb la resta de documents que s'especifiquen al capítol segon Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars" d'aquestes mateixes Normes. Els serveis urbanístics municipals podran demanar en els casos que s'escaigui el plànol de les façanes de les construccions veïnes existents en el tram de carrer en el que se situa la nova edificació, a escala 1:100, i fotografies a fi de comprovar l'acompliment d'aquestes Normes.
- 2- Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la Direcció General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona) o de l'Organisme que la substitueixi.



SUBZONA 2 EIXAMPLE

Article 84.- Definició

Comprèn les àrees d'extensió urbana edificades segons edificació tancada que es configuren per illes i quin volum edificable queda definit pel perímetre que formen totes les alineacions de façana, el pati interior de l'illa i l'alçada reguladora.

Article 85.- Tipus d'obres permeses

S'admetran les obres de nova planta, substitució, conservació i millora de l'edificació actual.

Article 86.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Industrial limitat en planta baixa i categoria primera i segona
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètica de la zona.

Article 87.- Condicions d'edificació

1- Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren als plànols 2.5.Σ *Classificació del sòl Urbà*, que regulen la relació de l'edificació amb el sistema d'espais viaris.

2- Alçada reguladora, màxima i nombre màxim de plantes.

S'ajustarà a allò previst en les condicions generals per l'ordenació tancada, descrites en l'article 72 i a allò que assenyalen els plànols d'ordenació 2.5.Σ.

3- Ocupació de parcel·la.

El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà total i amb els límits que figuren en els plànols 2.5. Σ *Classificació del Sòl Urbà*.

En tot cas, s'assegurarà la ventilació i la il·luminació dels habitatges i de les seves estances, així com les seves condicions d'habitabilitat, d'acord amb el que fixen els arts. 62, 63 i 64 d'aquestes Normes.

4- Façana mínima.

Només podran ser edificades les parcel·les que comptin amb una façana mínima de



5,00 metres. S'exceptuen de l'acompliment d'aquesta norma aquelles parcel·les que estiguin registrades amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.

- 5- Condicions Especials en Subzona 2 pel que fa a la Modificació de NNSS a l'alçada reguladora dels carrers Capellans i Santa Victòria i Requalificació dels terrenys de l'edifici anomenat "Cafè del Forn". Exp. 2001/1141.

Regeixen els paràmetres i definicions actualment vigents, excepte en els punts que queden modificats:

1. Es permet augmentar la pendent de la coberta per la vessant que dona al pati d'illa en el front paral·lel al carrer Sant Iscle, per poder donar solució satisfactòria a la mateixa, degut a la menor profunditat del front.
2. L'alçada reguladora es mesurarà al punt mig del solar.
3. Es mantindrà la mateixa alçada de l'edifici al llarg de les façanes del carrer Capellans, Santa Victòria i la paral·lela al Carrer Sant Iscle.

Article 88.- Composició estètica dels edificis

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de la Vila, els materials i els elements no admesos i recomanats a l'exterior dels edificis es regiran per l'article 82 d'aquestes Normes.



SUBZONA 3 PATIS D'ILLA

Article 89.- Definició

Comprèn les parts lliures d'edificació de les àrees d'extensió urbana edificades segons edificació tancada.

A efectes normatius diferenciarem dos tipus de patis segons l'edificabilitat possible al seu interior i s'assenyalen als plànols amb els epígrafs (3).

Article 90.- Condicions d'edificabilitat

- 1- Els patis interiors d'illa, classificats als plànols (3) podran ser edificats només en planta baixa i amb una profunditat equivalent al 50% de la fondària edificable de l'edifici principal, llevat dels casos en els que en aplicació d'aquesta norma es generin espais de llargada inferior a 3,00 metres, que seran edificables en la seva totalitat.

L'alçada màxima d'aquests cossos no serà superior a 4,00 metres, i per sobre d'aquest nivell només es podran construir elements separadors del tipus calat, amb una alçada no superior a 2,00 metres.

Article 91.- Tanques

- 1- Són els elements de separació entre l'espai privat i el públic i l'espai propi dels veïns.
- 2- Les tanques que se situïn davant dels espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols d'ordenació del sòl urbà.
- 3- Els tancaments a qualsevol límit de la parcel·la es construiran amb elements calats a tota la seva alçada i fins a un màxim de 1,80 metres sobre la rasant del terreny en cada punt, i massissos fins a una alçada màxima d'un metre.
- 4- Quan es tracti de patis no edificats l'alçada del tancament amb material opac podrà arribar com a màxim fins a 2.00 metres per sobre del terreny natural.

Article 92.- Composició estètica de les construccions

La composició arquitectònica d'aquestes construccions seguirà en tot moment allò que prescriu l'article 82.

Article 93.- Condicions d'ús

Als patis tipus (3) tots els corresponents a les zones d'edificació tancada, segons descriu l'article 77.

Als patis tipus (3n) només els relligats als usos agrícoles.



Article 94.- Aparcaments

A aquesta zona els projectes d'obres que contemplin l'edificació de més de dos habitatges hauran de resoldre l'aparcament de vehicles en una proporció d'un vehicle per habitatge.

Els locals que de l'aplicació d'aquesta norma es generin no podran ser sotmesos a qualsevol altre ús, encara que aquest sigui permès a la zona.



SUBZONA 4 EQUIPAMENTS PRIVATS

Article 95.- Definició

Comprèn les àrees destinades a la ubicació de serveis col·lectius privats de caràcter preferentment hostaler i de serveis.

Article 96.- Condicions d'edificabilitat

Les unitats de zona qualificades de zona 4 "Equipaments Privats", es consideraran parcel·la única i indivisible, als efectes del que preveu l'article 95 de la llei del sòl.

L'índex d'edificabilitat es fixa per la ocupació en Planta Baixa assenyalada als plànols 2.5.Σ *Classificació del Sòl Urbà*

La ocupació en planta baixa ve assenyalada en els plànols d'ordenació, es podran aixecar planta i dos pisos i la resta de condicions d'edificabilitat vindran regulades per les comuns a les d'ordenació tancades.

En les instal·lacions residencials, hotels, fondes etc., s'hauran de resoldre les condicions d'aparcament de vehicles en proporció d'un vehicle per habitació.

Article 97.- Tanques

- 1- Són els elements de separació entre l'espai privat i el públic i l'espai propi dels veïns.
- 2- Les tanques que se situïn davant dels espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols d'ordenació del sòl urbà.
- 3- Els tancaments a qualsevol límit de la parcel·la es construiran amb elements calats a tota la seva alçada i fins a un màxim de 1,80 metres sobre la rasant del terreny en cada punt, i massissos fins a una alçada màxima d'un metre.

Article 98.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Habitatge limitat a un sol habitatge per a cada unitat de zona.
- d) Els usos propis del sistema d'equipaments.



CAPÍTOL QUART

REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ OBERTA

Article 99.- Definició

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per l'edificació aïllada en parcel·la, mantenint distàncies als límits de la mateixa.

Article 100.- Paràmetres de regulació

Els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació son:

- 1) Parcel·la mínima
- 2) Façana mínima
- 2) Coeficient d'edificabilitat de la parcel·la
- 3) Ocupació màxima de la parcel·la
- 4) Alçada reguladora màxima
- 5) Nombre màxim de plantes
- 6) Separacions a vials i veïns
- 7) Edificacions auxiliars
- 8) Tanques

Article 101.- Parcel·la mínima

És la que representa la superfície mínima que ha de tenir una parcel·la per que es pugui autoritzar l'edificació en ella. S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest document.

Article 102.- Façana mínima

És la longitud de façana o l'amplada que, com a mínim, han de tenir les parcel·les per que siguin edificables. S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest document.

Article 103.- Coeficient d'edificabilitat de la parcel·la

Coeficient en metres quadrats de sostre (m^2s), que multiplicat per la superfície de la parcel·la, ens dóna la quantitat de sostre edificable que es pot edificar a la mateixa.

Article 104.- Ocupació màxima de la parcel·la

Percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupada per la planta baixa o pel soterrani. Aquest percentatge es definirà a cada zona en concret.

Article 105.- Alçada màxima reguladora

- 1- És la màxima a que poden arribar les edificacions. Es fixa aquesta per a totes les



zones classificades com obertes en la cota de 7,00 metres.

2- Per sobre d'aquesta cota només es podrà aixecar:

La coberta, sempre inclinada amb una pendent màxima del 40%, essent aprofitable el seu interior. En el desenvolupament d'aquest 40% no es podran generar en cap moment alçades màximes superiors a tres metres per sobre de l'alçada màxima reguladora.

Cossos assimilables a torres de serveis, il·luminació o de composició estètica sempre i quan no depassin més d'un 20% de la superfície ocupada en planta, d'una alçada no superior a tres metres i amb la seva respectiva coberta.

L'alçada màxima de l'edificació serà la que forma un plànol paral·lel al perfil de la parcel·la situat a 10,00 metres d'alçada.

Article 106.- Nombre màxim de plantes

Es el nombre màxim de plantes permeses a cada zona dins de l'alçada reguladora. En tot el terme municipal qualificat de zona oberta serà de planta baixa i pis.

Es permet la construcció de planta semisoterrani sempre que no depassin l'alçada de 1,50 metres des de la rasant del carrer d'accés a la parcel·la.

Article. 107.- Separacions a Vials i Veïns

Son les distàncies mínimes que hauran de mantenir les edificacions respecte de la línia oficial dels carrers (límit de la vorera), i de les partions amb els veïns. S'especifiquen a cada subzona.

Article 108.- Edificacions auxiliars

- 1- Son edificacions incloses en el sòl lliure d'edificació i amb un percentatge d'ocupació en planta diferent i additiu al de l'edificació principal, aquest percentatge s'especificarà a cada zona en concret.
- 2- No s'admetran construccions auxiliars que no formin una unitat compositiva amb l'edificació principal.
- 3- Aquestes edificacions es podran construir, en les zones que s'escaigui, adossades a les partions amb els veïns. Mai podran ocupar més del 50% de la línia de separació amb el veí.
- 4- L'alçada màxima de les edificacions auxiliars no depassarà dels 3,50 metres.
- 5- Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la.
- 6- En aquest cas, el pla de la instal·lació, no podrà ultrapassar, en cap punt, més



d'un metre de la cota natural del terreny.

Article 109.- Tanques

- 1- Són els elements de separació entre l'espai privat i el públic i l'espai propi dels veïns.
- 2- Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols d'ordenació del sòl urbà.
- 3- Els tancaments a qualsevol límit de la parcel·la es construiran amb elements calats a tota la seva alçada i fins a un màxim de 1,80 metres sobre la rasant del terreny en cada punt.



SUBZONES

Les subzones que es regeixin per aquest tipus d'ordenació són:

Subzona A	Residencial intensitat 1
Subzona B	Residencial intensitat 2
Subzona C	Residencial intensitat 3
Subzona E	Equipaments Privats
Subzona I	Industrial

SUBZONES A, B i C RESIDENCIALS

Article 110.- Condicions d'ús

1- Són usos admesos:

- a) Habitatge Unifamiliar
- b) Agrupació d'habitatges unifamiliars
- c) Residencial
- d) Garatge limitats els de caràcter particular amb una superfície màxima de 50 m²
- e) Tots els propis del sistema d'equipaments

2- S'admet la construcció d'habitatges aparellats a les subzones A i B sempre i quan es presenti un projecte conjunt de composició unitària pels dos habitatges i es compti amb una superfície mínima de parcel·la igual a la suma de la que precisarien cadascun dels dos habitatges en cas de construir-se en forma aïllada. Només es concedirà llicència pel conjunt del projecte, a fi d'evitar l'aparició de mitgeres vistes en aquesta zona d'edificació aïllada.

3- En cas de construir-se varis habitatges en una mateixa parcel·la que s'inscriu com una sola unitat parcel·laria indivisa, tot constituint un conjunt de cases unifamiliars agrupades a l'entorn d'un espai comunitari i amb un únic accés a la via pública, prèviament a la concessió de llicències d'edificació haurà de tramitar-se un Estudi de Detall del conjunt que defineixi la disposició de l'edificació, les formes dels espais comuns, l'acompliment dels paràmetres edificatoris de la subzona que es tracti i la urbanització privada que es precisa per a donar servei als habitatges projectats.

Subzona	A	un habitatge per cada 250 m ² de parcel·la.
Subzona	B	un habitatge per cada 400 m ² de parcel·la.

No es podran construir blocs unitaris amb més de quatre habitatges, en aplicació d'aquesta norma.

**Article 111.- Condicions de parcel·lació**

Les parcel·les per a ser edificades hauran d'acomplir amb les següents condicions:

<u>Subzona</u>	<u>superfícies mínima</u>	<u>façana mínima</u>
	metres quadrats	metres
A	250	10
B	400	12
C	600	16

Com a excepció s'admeten parcel·les de superfície i llargària de façana menors quan procedixin de segregació o divisió formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries, o quan es trobin entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigibles.

En aquests dos supòsits l'índex net d'edificació serà el de la subzona que correspongui per raó de la superfície de la parcel·la. Si la parcel·la resultés inferior a 250 m² aquest índex es reduiria en la mateixa proporció en que la parcel·la tingués reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

Article 112.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és el següent:

<u>Subzona</u>	<u>índex edificabilitat m²s/m²s</u>
A	0,75
B	0,60
C	0,50

Article 113.- Condicions d'edificació

1- Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima per parcel·la és el següent:

<u>Subzona</u>	<u>Percentatge</u>
A	40%
B	35%
C	30%

4- Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

<u>Subzona</u>	<u>Separació mínima en metres</u>	
	a carrer	a veïns
A	2,50	2,00
B	2,50	3,00
C	6,00	3,00



5- Edificacions auxiliars.

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació</u>	<u>Distància a vials</u>	<u>A mitgeres</u>
A	10%	3,00	0 en un 50%
B	8%	4,00	0 en un 50%
C	5%	4,00	3,00 metres

a) No s'admetran construccions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edificació principal. L'alçada màxima serà de 3,5 metres.

b) En els casos d'existència d'edificacions colindants, anteriors a l'aprovació d'aquesta normativa, que presentin part de la seva edificació sense separació als límits de la parcel·la i amb presència de mitgeres, la nova edificació podrà adossar-se a aquestes als efectes de tapar-les.

En aquests casos caldrà, abans de l'atorgament de la corresponent llicència, l'aprovació d'un estudi de detall.

Article 114.- Composició estètica dels edificis

- 1- Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del poble de Breda. Es recomana utilitzar els criteris de l'article 82 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.



SUBZONA E EQUIPAMENTS PRIVATS

Article 115.- Definició

Comprèn les àrees destinades a la ubicació de serveis col·lectius privats de caràcter preferentment hostaler i comercial, que es distribueixen ordenadament a les àrees urbanes del municipi reforçant les seves possibilitats turístiques.

Article 116.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Residencial
- b) Comercial
- c) Plurifamiliar limitat a les plantes pis.
- d) Els usos propis del sistema d'equipaments.

Article 117.- Condicions de parcel·lació

Les unitats de zona qualificades d'Equipaments Privats a la sèries de plànols d'ordenació del Sòl Urbà, és consideraran parcel·la única i indivisible, als efectes del que preveu l'article 95 de la Llei del Sòl.

Article 118.- Edificabilitat

Parcel·la mínima	1.000 m ²	
Ocupació en planta baixa	60 %	
Façana mínima parcel·la	20 m	
Edificabilitat en m ² s/m ² s	0,75	
Alçades	segons edificació Oberta	art. 105
Separacions a vials i veïns	segons edificació Oberta subz. B	art. 113
Edificacions auxiliars	segons edificació Oberta subz. B	art. 113



SUBZONA I D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL

Article 119.- Definició

Comprèn les àrees situades a les proximitats de les rieres en la que s'ha produït l'assentament dispers d'un seguit d'instal·lacions industrials aïllades, al que determina la conveniència de consolidar aquests terrenys per a l'ús industrial i de magatzems, ordenats en funció de les pròpies exigències de l'activitat industrial.

Article 120.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Magatzem i industrial en totes les categories.
- b) Habitatge limitat a un sòl habitatge per indústria instal·lada.
- c) L'ús d'oficines i els propis del sistema d'equipaments s'admeten exclusivament quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat industrial.

Article 121.- Condicions de parcel·lació

1- En funció de la grandària de les parcel·les mínimes establirem dos subzones:

Subzona de petites indústries	(lp)	Parcel·la mínima 1.000 m ²
Subzona d'indústria mitjana	(lm)	Parcel·la mínima 2.500 m ²

2- L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de:

Subzona	(lp)	20 metres.
Subzona	(lm)	30 metres.

3- S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest document.

Article 122.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1,20 m² de sostre per m² de sòl, en les dos subzones.

Article 123.- Condicions d'edificació

1- Ocupació màxima de la parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació serà:

Subzona (lp)	del 70%
Subzona (lm)	del 60%

2- Alçada màxima i nombre de plantes per les dues subzones.



L'alçada reguladora serà de 8,00 metres.

L'alçada màxima serà de 10,00 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i pis.

Per damunt de l'alçada reguladora màxima es podran situar aquells elements tècnics de les instal·lacions que resulti obligat col·locar per exigències del procés industrial així com xemeneies, ponts grues, conduccions i d'altres.

3- Separacions mínimes.

L'edificació respectarà en tot moment les següents distàncies mínimes:

	lp	lm
A partions de parcel·la	3,00	5,00
A alineació de vials	5,00	5,00

4- Agrupació d'indústries.

En les subzones (lp), s'admet l'agrupació de naus industrials entre mitgeres formant fronts de menys de 50 metres lineals i fondària edificable menor de 30 metres.

En aquest cas, la façana mínima per a cada nau serà de 10 metres i seran d'obligat compliment les restants condicions d'edificació que regulen aquesta zona.

Prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'edificació serà preceptiu aprovar un Estudi de Detall que ordeni els volums previstos sense vulnerar les prescripcions que efectuen aquestes Normes.

Article 124.- Tanques

El tancament de la parcel·la serà obligatori, amb una alçada mínima de 1,20 metres i màxima de 2,00 metres.

Article 125.- Documents obligats a les sol·licituds de llicència

- 1- Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar amb el plànol d'ordenació interior de la parcel·la que preveurà:

Aparcament en proporció d'un vehicle por cada 100 m² de parcel·la.

L'arbrat de l'espai lliure interior en proporció d'un arbre por cada 50 m² de parcel·la.

Aquests arbres podran estar distribuïts o agrupats segons convingui a l'ordenació del conjunt.

- 2- La resta de documents s'especifiquen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars", d'aquestes mateixes Normes.

Article 126- Edificacions existents

Les instal·lacions industrials anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per a aquesta zona podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, el que vol dir totes aquelles obres que garanteixin el manteniment de l'activitat.



En cas de que la construcció industrial vulneri el retranqueig obligatori, es podran efectuar les obres d'ampliació previstes per aquestes Normes, sempre i quan respectin aquestes la separació obligatòria de 5,00 metres a carrer i a veïns.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.



TÍTOL CINQUÈ **REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL NO** **URBANITZABLE**

CAPÍTOL PRIMER **DISPOSICIONS GENERALS**

Article 127.- Definició i divisió de zones

1- El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquestes Normes Subsidiàries com a àrees en les que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actuals i la preservació dels valors paisatgístics de Breda.

2- El sòl no urbanitzable es divideix en les següents zones:

De protecció del sistema general viari	clau p
De protecció dels cursos d'aigua, fonts i vegetal de ribera	clau a
De protecció forestal	clau f
D'infraestructures tècniques	clau s
Rústic de caràcter general	clau g

La delimitació d'aquestes zones s'efectua al plànol d'ordenació 2.2. *Qualificació del Sòl*.

3- Aquesta divisió s'efectua en base als valors propis de cada sòl i dels objectius que es proposen en les Normes Subsidiàries.

La regulació de les mesures de protecció i dels aprofitaments que són susceptibles els sòls no urbanitzables es realitza a nivell de zona, però amb unes limitacions de caràcter general aplicables en aquest tipus de sòl.

4- En els terrenys que queden compresos dins l'Àrea de Pre-Parc del Parc Natural del Montseny, indicats en el Plànol 2.2. *Qualificació del Sòl* estan subjectes a les limitacions que disposa el Pla Especial del Parc Natural del Montseny, en els articles 15 i concordants.

Article 128.- Limitacions de caràcter general

1- Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions que estableix l'article 85 i següents de la Llei del Sòl, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest Títol.

2- Es conservarà l'actual xarxa de camins rurals, prohibint-se expressament l'obertura de nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat si no està previst en els Plans Especials que es redactin o en els Plans o Programes



Sectorials de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.

- 3- Es prohibeix expressament practicar divisions i segregacions de les actuals finques rústiques por sota de la unitat mínima de conreu d'acord amb el Decret de la Generalitat 169/83 de 12 d'abril.

La unitat mínima de conreu pel municipi de Breda és:

regadiu	1,50 Ha
secà	4,50 Ha

Tot procés de parcel·lació que vulneri aquesta superfície mínima o d'urbanització de finques rústiques serà objecte d'expedient d'infracció urbanística i de restabliment de l'ordre urbanístic alterat.

- 4- Als efectes previstos a l'article 20 de la Llei de Catalunya 9/1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar sobre una parcel·lació posterior a la data d'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.
En qualsevol cas, es considerarà que es generen condicions objectives per a la formació d'un nucli de població quan es modifiquin els camins rurals tradicionals o es precisi l'obertura de nous vials o la instal·lació de serveis urbanístics.
- 5- Es prohibeixen expressament tots els usos i activitats no admesos per a cada zona o subzona en què es divideix aquest sòl.
- 6- En els terrenys que queden compresos dins l'Àrea de Pre-Parc del Parc Natural del Montseny, indicats en el Plànol 2.2. *Qualificació del Sòl*, queden restringits els usos al que disposa el Pla Especial del Parc Natural del Montseny, en els articles 17 i concordants.

Article 129.- Activitats agropecuàries

Comprèn les activitats relacionades amb la producció agrícola i ramadera que restaran subjectes a les disposicions dictades per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Article 130.- Activitats forestals

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i explotació forestal, que en cada moment s'ajustarà a les disposicions dictades per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Article 131.- Instal·lacions d'obres públiques

D'acord amb el que preveu l'article 86 de la Llei del Sòl, podran autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques, les quals observaran les determinacions sobre edificabilitat i condicions d'edificació aplicables.



L'habitatge no es considera inclòs entre les construccions necessàries per a la finalitat senyalada.

Article 132.- Condicions pels habitatges en el medi rural

1- Els habitatges que es realitzin en sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions de procediment i de caràcter general:

a) Autorització d'acord amb el procediment previst per l'Article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

b) No existir possibilitat de formació de nucli de població d'acord amb els criteris que estableixen aquestes Normes.

c) Disposar el terreny que es pretén edificar d'accés directe a través d'un camí de a xarxa rural.

d) Aconseguir la integració de la nova edificació amb l'entorn, adaptant els tipus de construcció, els materials d'acabat i els colors exteriors a l'arquitectura tradicional del territori.

2- Les actuacions que es produeixin en aquest tipus de sòl, observaran també les següents condicions d'ordenació i edificació:

a) L'ús i la tipologia de l'habitatge serà unifamiliar.

b) El sostre edificat màxim serà de 500 m².

c) L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 7 metres i la coberta serà inclinada amb pendent no superior al 30% i de teula àrab.

d) Les separacions mínimes de les edificacions a tots els límits de la finca serà de 10 metres.

e) L'edificació no disposarà de cap cos volat que sobresurti dels plans de façana.

f) Els materials i colors de l'edificació s'ajustaran als que preveu l'article 83 d'aquestes Normes.

g) El terreny no ocupat per l'edificació haurà de condicionar-se amb vegetació de les característiques de l'indret, prohibint-se la seva pavimentació.

h) El tancament dels terrenys només es podrà efectuar amb material calat o vegetal, sense emprar cap tipus d'obra, fins a una alçada d'1,80 metres.

Aquestes tanques se separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins que formen la xarxa de comunicacions rurals.

Quan es tracti de murs de contenció de terres obligats per la rasant del camí rural, es condicionarà la concessió de la corresponent llicència a la utilització de pedra



natural o arrebossat i pintat amb colors terrosos similars als de l'entorn, i sempre que la seva alçada màxima no ultrapassi d'1,50 metres.

Article 133.- Instal·lacions d'utilitat pública

- 1- Amb excepció dels usos agrícoles, ramaders i forestals, de les instal·lacions d'obres públiques i de l'ús d'habitatge unifamiliar, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.
- 2- En tots els supòsits hauran de complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nucli de població i les condicions d'edificació establertes per a cada zona.
- 3- En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:
 - a) El procediment s'ajustarà al previst per l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
 - b) A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o d'interès social assenyalant de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural, així com les mesures adoptades a fi de conservar les condicions naturals del sector i els seus valors paisatgístics.
 - c) Només s'admetran les següents activitats com a instal·lacions de possible utilitat pública o d'interès social que poden situar-se en el nucli rural:
 - a) Residencials
 - b) Docents
 - c) Esportives
 - d) Recreatives
 - e) Destinades a la seguretat pública
 - f) Destinades a infraestructures tècniques
 - g) Estacions de servei

Tots els usos d'interès públic que impliquin construir edificacions compliran les següents condicions:

Superfície mínima de parcel·la: 15.000 m²

Edificabilitat: 0,05 m²/m²

Alçada màxima: 9,00 metres

Separació límits: en el cas de límit a la xarxa viària general, l'establerta per la Llei de Carreteres resta de separacions: 10 metres.

Article 134.- Activitats extractives



- 1- Comprèn les activitats d'extracció de terres i àrids, de minerals o de pedreres. Aquesta activitat tindrà sempre el caràcter de temporal i provisional. Es situaran, en tot cas, a una distància mínima de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables d'aquestes Normes Subsidiàries, i a més de 50 metres de la xarxa viària general.
- 2- Per a la concessió de la preceptiva llicència municipal serà necessària la prèvia presentació d'un projecte tècnic que contingui:
 - a) Descripció de l'activitat, mitjans a utilitzar, desmunts o anivellacions previstes i duració estimada de l'explotació.
 - b) Projecte de reposició del sòl finalitzada l'extracció, en el que es farà constar l'estat inicial de la finca, mesures adoptades per a la preservació del seu entorn, estat final en què es proposa deixar els terrenys afectats i pressupost de les necessàries operacions de reposició.
- 3- Serà condició indispensable per a la concessió de la llicència la presentació d'una fiança, en qualsevol de les formes admeses per la legislació local, en quantia suficient per tal de garantir les operacions de reposició.
- 4- L'autorització o denegació de la llicència atindrà a la preservació del paisatge, conservació de l'arbrat existent, alteració de les aigües superficials o subterrànies i contaminació del medi ambient que suposi l'activitat sol·licitada.

Article 135.- Activitats d'acampada

- 1- La instal·lació de camps d'acampada i d'aparcament de caravanes, a les zones en què estiguin autoritzats, exigirà amb caràcter previ la redacció d'un Pla Especial d'ocupació del sòl rústic que estableixi la seva ordenació, ajustant-se a les determinacions del Decret 55/1982 del 4 de febrer sobre l'ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments destinats a aquesta finalitat.

Tanmateix es complirà l'ordre del 14 d'abril del 1982 de la Conselleria de Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya sobre Normativa per a la instal·lació, obertura, classificació i funcionament dels establiments dedicats a la pràctica del càmping o qualsevol que es dicti en la seva substitució.

El Pla Especial estudiarà acuradament els sectors reservats a l'ús particular, les separacions entre caravanes, la integració de les instal·lacions en el paisatge i els serveis d'ús col·lectiu i general.

- 2- Sempre que no es vulneri les obligacions derivades d'aquesta legislació específica, les zones destinades a càmping no podran tenir més instal·lacions de caràcter fix que les destinades a serveis col·lectius, la seva ocupació no podrà excedir del 5% de l'àrea objecte d'ordenació i la seva alçada sobrepassarà als 4 metres amidats des de qualsevol punt de terreny natural.
- 3- En tot cas resta prohibida la construcció d'elements fixes en les zones reservades



per a l'ús individual.

A aquests efectes, es prohibeix expressament l'aparcament de caravanes que no estiguin muntades sobre rodes, essent obligatori que totes les caravanes s'absentint durant un termini no inferior a quinze dies a l'any de l'àrea objecte de l'autorització.

- 4- S'haurà de preveure l'aparcament d'automòbils, amb una capacitat mínima d'una plaça per cada dues persones en els camps d'acampada i d'una plaça per cada mòdul, en els de caravanes.



CAPÍTOL SEGON NORMES PARTICULARS DE LA ZONA

Clau p PROTECCIÓ DEL SISTEMA GENERAL VIARI

Article 136.- Definició

Comprèn els sòls contigus a les carreteres i camins rurals estructurants del terme municipal sobre els que s'estableix una protecció específica.

Article 137.- Regulació

- 1- Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de les seves condicions actuals, admetent-se tan sols les actuacions orientades cap a la seva conservació.
- 2- La protecció de carreteres es regularà pelí que disposa la seva legislació específica i d'acord amb els límits expressats en el plànol 2.2 *Qualificació del Sòl*.
- 3- La protecció dels camins rurals estructurants s'estableix en una amplada mínima de 10 metres mesurada des de l'eix dels camins.



Clau r

PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA, FONTS I VEGETAL DE RIBERA

Article 138.- Definició

Comprèn els terrenys que envolten les fonts que brollen en el terme municipal, i que després escorrent-se per xaragalls constitueixen les rieres del Repiaix i la de Breda.

El conjunt de fonts, rius, rieres i els seus espais riberencs de vegetació formada per salzes, verns i pollancre constitueixen uns dels elements d'interès més notable del municipi de Breda i que aquestes Normes protegeixen d'acord amb el seu destí actual.

Article 139.- Regulació

- 1- Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de la seves condicions actuals, permetent-se tan sols les actuacions orientades cap a la seva conservació.
- 2- La protecció de les fonts s'estableix en una circumferència d'un radi mínim de 30 metres, mesurat des de la font.
- 3- La protecció de rius i rieres s'estableix en una amplada mínima de 15 metres mesurada a partir de l'eix del curs d'aigua en el seu punt central.
- 4- Es prohibeixen explícitament els moviments de terres i les extraccions d'àrids, així com les tales i l'alteració de la vegetació de ribera.



Clau f DE PROTECCIÓ FORESTAL

Article 140.- Definició

Es tracta de boscos que es protegeixen pel seu bon estat i dels que mereixen especial cura les alzinedes que ocupen la franja lateral del municipi, al nord de la riera.

Queden inclosos els terrenys que, segons l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, són considerats com a terrenys forestals.

Article 141.- Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) Agropecuaris.
- b) Forestals.
- c) Artesanals, comercials, i d'hostalera existents o quan es creïn en edificacions ja existents adaptades a les característiques tradicionals del Montseny.
- d) Habitatge.
- e) Industrials i extractius, existents actualment condicionats a la protecció de l'equilibri ecològic, els valors ambientals i el paisatge.

Aquests usos no poden contradir, en cap cas, el que disposa la Llei 6/1998, de 30 de març, forestal de Catalunya.

Article 142.- Condicions d'edificació

- 1- S'admet l'edificació unifamiliar a una parcel·la mínima segons fixa la unitat mínima forestal establerta pel Decret 35/1990 pel qual es fixa la unitat mínima forestal (25 Ha), essent condició imprescindible per a la concessió de la llicència la inscripció en el Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.
- 2- En cap cas, es concediran llicències d'edificació a terrenys de pendents superiors al 50%, o a aquelles construccions quina situació, massa, estil o alçada, trenqui l'harmonia del paisatge o limiti les visuals tradicionals d'aquests paratges.
- 3- Les condicions de les edificacions respectaran les determinacions de l'article 147 d'aquestes Normes.



Clau s D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES

Article 143.- Definició

Comprèn els terrenys en sòl no urbanitzable reservats a la instal·lació d'usos propis del sistema d'infraestructures tècniques.

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen les reserves de sòl necessàries pels elements destinats en aquests fins o complementaris.

Article 144.- Regulació

- 1- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades per la legislació tècnica específica sobre la matèria.
- 2- Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions es consideraran com a espais verds.



Clau g DE RÚSTEC GENERAL

Article 145.- Definició

Comprèn els sòls que no gaudeixen d'un especial interès agrícola, forestal o paisatgístic que faci necessària la seva protecció i que no són necessaris pel creixement dels nuclis urbans del municipi, per la qual cosa admeten usos compatibles amb la seva condició de sòl no urbanitzable.

Article 146.- Condicions d'ús

Són permesos en aquesta zona els usos següents:

- a) Agropecuaris
- b) Forestals
- c) Habitatge
- d) D'utilitat pública i interès socials
- e) Extractiu
- f) Residència mòbil

Article 147.- Regulació

- 1- Les condicions d'edificació de les diverses construccions i instal·lacions admeses són les següents:

a) S'autoritzen les construccions destinades a explotacions agràries relacionades amb el caràcter de la finca i que s'ajustin als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Les granges de bestiar porcí es situaran a 500 metres del sòl urbà o urbanitzable i a més de 50 metres de la xarxa viària general.

La distància mínima entre dues granges porcines serà de 500 metres del sòl urbà o urbanitzable.

Les granges i d'altres instal·lacions annexes no podran sobrepassar l'alçada de 7 metres des de cap punt del terreny natural.

b) L'habitatge unifamiliar precisarà una parcel·lació mínima corresponent a la unitat mínima de conreu segons allò que disposa l'article 128 i per l'atorgament de la llicència caldrà que s'inscrui al Registre de la Propietat la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.

L'edificabilitat màxima serà de 0,02 m² de sostre per m² de sòl amb un màxim de 500 m².

- 2- Regiran per aquesta zona les limitacions generals i els paràmetres específics reguladors que determinen aquestes normes per a les edificacions en zones Obertes.



TÍTOL SISÈ **DESPLÉGAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE** **PLANEJAMENT**

CAPÍTOL PRIMER **DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LES NORMES**

Article 148.- Competència

- 1- El desplegament de les Normes Subsidiàries de Planejament correspon a l'Ajuntament de Breda en primer terme, sense perjudici de les atribucions que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i d'altres organismes públics en l'àmbit de la seves específiques competències.
- 2- L'Ajuntament promourà i facilitarà la participació dels particulars en el desplegament de les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament, segons estableixen la Llei del Sòl i aquestes Normes.

Article 149.- Desenvolupament de les Normes

- 1- Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions de les Normes Subsidiàries, s'elaboraran, segons preveuen la Llei del Sòl i els seus Reglaments i en els termes previstos en aquestes Normes, Plans parcials, Plans Especials i Estudis de Detall.
- 2- Quan no sigui necessari o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions de les Normes seran susceptibles d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en Unitats d'Actuació. Per a l'atorgament de llicències d'edificació a terrenys que es trobin en aquestes condicions, hauran d'acomplir-se els requisits previs que assenyalen els arts. 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

Article 150.- Execució de les Normes

- 1- Els plans que es redactin i els polígons o unitats d'actuació que es delimitin desplegant les Normes, determinaran expressament els sistemes d'actuació previstos per a la seva execució.
- 2- En el sistema de compensació, l'acord d'aprovació definitiva del projecte de compensació produirà la cessió de dret a l'Administració actuant, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta segons les Normes.

La cessió de les obres d'urbanització s'efectuarà per la Junta de Compensació a favor de l'Administració actuant quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva i dins d'un termini no superior als tres mesos comptats des de la recepció definitiva d'aquestes obres per la Junta de Compensació.



- 3- En el sistema de cooperació, les cessions de sòl es formalitzaran quan sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva del projecte de parcel·lació, excepte que s'hagi declarat la innecessarietat d'aquest projecte. Si la reparcel·lació fos innecessària per tal com la distribució dels beneficiaris i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat.
- 4- Per a l'execució de les obres d'urbanització contingudes en les Normes i als instruments de planejament que les desenvolupin, caldrà redactar Projectes d'Urbanització d'acord amb el que preveuen els arts. 15 de la Llei del Sòl i 67 al 70 del Reglament de Planejament. Totes les instal·lacions hauran de ser soterrades, segons els Reglaments vigents a l'encems.

Article 151.- Cessions gratuïtes

- 1- En sòl urbà els sòls destinats a places, vials, parcs i jardins, centres docents i equipaments assistencials seran de cessió gratuïta i obligatòria al municipi de conformitat amb el previst a l'article 16 de la Llei Catalana 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
Per a fer efectives aquestes cessions es delimitaran polígons o unitats d'actuació, en els quals els titulars d'aquests sòls trobin la justa distribució dels beneficis i càrregues urbanístiques.
- 2- Els eixamplaments de vials previstos per aquestes Normes seran de cessió gratuïta i obligatòria a través de la delimitació d'unitats d'actuació que compreguin trams de carrer complets i en les que es produeixi la distribució de les càrregues urbanístiques.

En tot cas l'eixamplament del vial i la cessió gratuïta del sòl al municipi serà condició prèvia per a la concessió de qualsevol llicència d'obres, major o menor, sobre el solar afectat per aquest eixamplament.

- 3- En sòl urbanitzable, els sòls destinats a sistemes i el 10% l'aprofitament de cada sector, segons indiquen aquestes Normes, serà de cessió gratuïta i obligatòria al municipi.



DESPLEGAMENT DEL SÒL URBÀ

Article 152.- Normes generals

- 1- Les previsions de les Normes Subsidiàries de Planejament en sòl urbà seran d'aplicació directa i immediata, llevat dels sectors als que s'assenyala l'obligatorietat de redactar els corresponents Plans Especials o Estudis de Detall i sense perjudici de la redacció i aprovació dels corresponents Projectes de Reparcel·lació o Compensació que siguin necessaris per al desenvolupament de les Unitats d'Actuació que hagin estat delimitades expressament.
- 2- Quan les circumstàncies ho aconsellin i d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, l'Ajuntament podrà formular altres Plans Especials o Estudis de Detall. També podrà delimitar nous polígons o unitats d'actuació per a l'execució de les determinacions del planejament. Aquestes contemplaran una cessió mínima del 30% de la superfície total, destinada a sistemes i dotacions.

Article 153.- Plans Especials

- 1- Els Plans Especials hauran d'ajustar-se a les disposicions que per cada cas estableix la Llei del Sòl, el Reglament de Planejament Urbanístic i els objectius i determinacions previstos per aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.
- 2- Els Plans Especials no podran modificar les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament, especialment aquelles que regulen l'edificabilitat màxima i l'ús del sòl.
- 3- L'execució dels Plans Especials s'efectuarà mitjançant polígons o unitats d'actuació a definir en el propi Pla i la urbanització es realitzarà pel sistema de cooperació, llevat que els propietaris dels terrenys, que representin el 60% o més de la superfície total del polígon o unitats d'actuació demanessin, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la delimitació del polígon, l'aplicació del sistema de compensació.
L'execució del Pla suposarà la cessió gratuïta dels terrenys destinats a vials, equipaments i espais lliures, i l'execució de les obres d'urbanització.
- 4- Les Normes Subsidiàries preveuen la formació d'un Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Breda.
- 5- Les Normes Subsidiàries determinen gràficament a la sèrie de plànols d'ordenació aquelles àrees subjectes al desenvolupament de Plans Especials de Millora Urbana.

Es preveu la formació de dos Plans Especials:

- Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Breda.
- Pla Especial de Reforma Interior del Sector Industrial de Can Guilleumes.



Mentre no es produeixi l'aprovació definitiva d'aquests Plans especials s'aplicarà el següent règim transitori:

- Pla Especial de Conservació i Millora del Nucli Històric de Breda:
S'aplicaran les normes transitòries descrites en l'ordenació Tancada subzona Antiga i Tradicional.
- Pla Especial de Reforma Interior del Sector Industrial de Can Guilleumes:
S'admetran obres de conservació i millora de tots els edificis i de les instal·lacions existents.
No es podran efectuar obres d'ampliació, nova planta o substitució de l'edificació actual.

Article 154.- Estudis de Detall

- 1- Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries de Planejament i es redactaran quan alguns dels objectius o fins previstos a l'article 14 de la Llei del Sòl ho faci necessari.
- 2- Als efectes del que disposa l'article 14.4 de la Llei del Sòl i 65 i 66 del Reglament de Planejament, s'entendrà com a determinacions fonamentals de les Normes Subsidiàries, aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçades edificables i les condicions d'ús de cada zona, llevat dels casos en què aquestes Normes defineixen expressament la possibilitat de modificar el tipus d'ordenació i l'alçada edificable mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall que justifiqui la millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada.

Article 155.- Unitats d'Actuació

- 1- Per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, es podran delimitar unitats d'actuació que permetin una justa distribució dels beneficis i càrregues derivats de la seva ordenació.
- 2- Aquestes Normes Subsidiàries delimiten gràficament a la sèries de plànols de qualificació del Sòl Urbà aquelles àrees de procés subjectes al desenvolupament previ d'un Projecte de Reparcel·lació o Compensació.

Es tracta de Unitats d'Actuació Urbanística que tonen per objecte desenvolupar les determinacions de l'ordenació establerta quant a la urbanització dels espais urbans i la cessió dels vials, espais lliures i equipaments previstos.

- 3- El sistema d'actuació per a l'execució d'aquestes Unitats d'Actuació es fixa per a cadascuna en la relació que s'adjunta.
D'actuar-se pel sistema de cooperació, es podrà canviar el sistema pel de compensació, en cas que es demani pels propietaris dels terrenys que representin el 60% o més de la superfície total de la Unitat d'Actuació.
- 4- En el sistema de cooperació serà innecessària la reparcel·lació dels terrenys quan els propietaris del sòl objecte de la cessió gratuïta, l'efectuïn i renunciïn



expressament a la reparcel·lació. La declaració d'innecessarietat de la reparcel·lació tindrà que ser efectuada per l'Ajuntament.

- 5- Mentre no sigui forma en via administrativa la Reparcel·lació o el Projecte de Compensació, o en tot cas, la declaració, s'aplicarà el següent règim respecte de l'activitat edificatòria:
S'admetran només les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.
- 6- Aprovat el Projecte de Reparcel·lació o Compensació, en cas de no haver-se executat la urbanització de l'àrea que ocupa la Unitat d'Actuació, la concessió de llicències restarà condicionada al compromís de contribuir en la part que li correspongui a les càrregues de la urbanització. Per la qual juntament amb l'obtenció de la corresponent llicència de construcció haurà de lliurar-se un aval bancari a favor de l'Ajuntament per valor de la totalitat del cost previst per les obres d'urbanització repercutides al sol·licitant.
- 7- Pel desenvolupament de les unitats d'actuació serà preceptiva la realització d'un Estudi de Detall que ajusti les determinacions del planejament general.
Les característiques de les Unitats d'Actuació que delimiten en aquestes Normes Subsidiàries, són les següents:



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 1 "Guilleries"

Situació i objectius:

Marge esquerra de la carretera d'Arbúcies per Nord de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte la formació d'una cruïlla de diversos carrers que incideixen en ell, i la formació de la connexió de dos zones de sòl Urbanitzable a desenvolupar mitjançant els corresponents Plans Parcials.

Característiques generals:

Superfície Total:	5.906 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	3.225 m ²	54,06%
Superfície edificable:	2.419 m ²	
Nombre d'habitatges:	15 hab	
Densitat d'habitatges:	22,01 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,41 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	2.249 m ²	38,08%
Espais a cedir a l'Ajuntament:	432 m ²	7,31%

Sistema d'actuació: COOPERACIÓ

Notes:

L'edificabilitat de les parcel·les marcades en el plànol amb el 2 i el 3 s'acumularan a la parcel·la núm. 1, que són del mateix propietari.

D'acord amb el que determina l'article 110 apartat 3er. Caldrà tramitar un estudi de detall, de l'illa marcada amb 1, en què es defineixi la disposició de l'edificació, dels espais comuns i l'acompliment dels paràmetres edificatoris de l'edificabilitat assignada.

Els espais indicats (marcats amb el núm. 2 i 3 en el plànol núm. 2 de la modificació aprovada en data 1.10.1997) es cediran gratuïtament a l'ajuntament conjuntament amb els corresponents destinats a vials. Quedaran, dits terrenys, qualificats amb la Clau P (Parc Públic).



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 2 "Camps d'en Bombí"

Situació i objectius:

A la part Nord del casc urbà en posició central de la Vila.

Aquesta Unitat d'actuació té per objectiu principal la finalització d'una sèrie de vials concurrents a la Carretera d'Arbúcies en un punt estratègic d'accés al casc urbà de la Vila i de connexió entre diferents sectors de la mateixa.

Per altra banda té per objecte l'obtenció d'un parc urbà per a dotació del sector que l'envolta:

Característiques generals:

	P1	P2	TOTAL	%
Superfície Àmbit (m ²):	5.159	13.030	18.189	100,00
Vialitat (m ²):	1.598	3.648	5.246	28,84
Espai Lliure (m ²):	275	1.156	1.431	7,86
Total cessions:	1.873	4.804	6.677 m ²	36,70
Zones Edificables (m ²):	3.286	8.226	11.512	63,30
Total Aprofitament Urbanístic (m ²):	3.286	8.226	11.512	63,30



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 3 "Camp de futbol"

Situació i objectius:

Marge dret de la Vila zona Nord.

Aquesta Unitat d'Actuació té com a objectiu, la urbanització de l'actual camp de futbol, que mitjançant un conveni a signar amb el propietari es traslladarà a la zona esportiva integral ubicada en el sector de Cal Batlle i actualment en construcció. El conveni contemplarà la construcció del nou camp de futbol.

Característiques generals:

Superfície Total:	7.760 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	5.530 m ²	71,26%
Superfície edificable:	3.880 m ²	
Nombre d'habitatges:	20 hab	
Densitat d'habitatges:	25,77 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,50 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	2.230 m ²	28,74%
Espais destinats a parcs i equipaments:		

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 4 "Carrer Joan XXIII"

Situació i objectius:

Marge dret de la Vila part Nord propera a la Riera del Repiaix.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte la finalització d'uns vials de la trama urbana amb l'entrega del sòl urbà amb l'urbanitzable.

Característiques generals:

Superfície Total:	5.340 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	3.440 m ²	64,40%
Superfície edificable:	3.000 m ²	
Nombre d'habitatges:	13 hab	
Densitat d'habitatges:	25,3 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,56 m ² ./m ²	
Espais destinats a vials:	1.900 m ²	35,60%
Espais destinats a parcs i equipaments:		

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 5 "Sector Cementiri"

Situació i objectius:

Marge dret part Nord de la Vila i colindant amb la Riera del Repiaix.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament d'un sector residencial i l'obtenció d'un espai lliure destinat a la formació d'un Jardí Urbà per a millor dotació del sector.

Característiques generals:

Superfície Total:	22.800 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	10.400 m ²	45,61%
Superfície edificable:	9.104 m ²	
Nombre d'habitatges:	45 hab	
Densitat d'habitatges:	19,47 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,40 m ² ./m ²	
Espais destinats a vials:	5.400 m ²	23,68%
Espais destinats a parcs i equipaments:	7.000 m ²	30,70%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 6 "L'Hispano"

Situació i objectius:

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Nord del casc urbà.

Aquesta Unitat d'Actuació tracta de l'ordenació del sector de la formació de vials i de l'obtenció d'un espai destinat a Parc Urbà procedent del trasllat de la indústria existent, i d'un altre per completar la plaça de Cal Cigarro.

Característiques generals:

Superfície Total:	6.250 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	3.700 m ²	56,75%
Superfície edificable:	6.060 m ²	
Nombre d'habitatges:	30 hab	
Densitat d'habitatges:	46,01 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,93 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	1.320 m ²	20,25%
Espais destinats a parcs i equipaments:	1.500 m ²	23,01%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 7 "Vial Poliesportiu"

Situació i objectius:

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Sud de la Vila en el sector Poliesportiu. Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte l'obertura d'un vial que doni accés a les instal·lacions del Camp de Futbol i a la formació d'un petit aparcament auxiliar al seu servei.

Característiques generals:

Superfície Total:	2.690 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	1.380 m ²	51,30%
Superfície edificable:	1.176 m ²	
Nombre d'habitatges:	5 hab	
Densitat d'habitatges:	18,59 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,44 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	1.310 m ²	48,70%
Espais destinats a parcs i equipaments:		

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 8 "Sector Cal Batlle"

Situació i objectius:

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Sud de la Vila, zona annexa al sector de Cal Batlle.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte l'acabat de la trama urbana d'una zona i la formació del vial de connexió amb la zona de sòl urbanitzable.

Característiques generals:

Superfície Total:	16.530 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	8.325 m ²	50,30%
Superfície edificable:	7.100 m ²	
Nombre d'habitatges:	22 hab	
Densitat d'habitatges:	13,31 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,43 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	4.330 m ²	26,19%
Espais destinats a parcs i equipaments:	3.875 m ²	23,40%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 9 "Can Duset"

Situació i objectius:

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Sud de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament d'un sector residencial i l'obtenció d'un espai lliure destinat a la formació d'un Jardí Urbà per a millor dotació del sector.

Característiques generals:

Superfície Total:	20.100 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	13.240 m ²	65,80%
Superfície edificable:	11.400 m ²	
Nombre d'habitatges:	57 hab	
Densitat d'habitatges:	28,36 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,57 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	4.850 m ²	24,13%
Espais destinats a parcs i equipaments:	2.010 m ²	10,00%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 10 "Accés Sud"

Situació i objectius:

A la Carretera d'Arbúcies, a l'entrada de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte l'ordenació del sector d'accés Sud a la Vila i la formació de l'accés al Turó de Santa Anna i l'obtenció d'uns espais per aparcaments.

Característiques generals:

Superfície Total:	7.552 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	4.612 m ²	61,00%
Superfície edificable:	4.909 m ²	
Nombre d'habitatges:	30 hab	
Densitat d'habitatges:	39,7 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,65 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	2.940 m ²	39,00%
Espais destinats a parcs i equipaments:		

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 11 "Plaça de Les Escoles"

Situació i objectius:

Marge esquerra de la Carretera d'Arbúcies part Nord de la Vila i colindant amb la Riera de Breda.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte l'obtenció d'un espai per a la formació d'un parc Urbà annex al recinte de les escoles.

Característiques generals:

Superfície Total:	19.730 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	11.920 m ²	60,42%
Superfície edificable:	10.448 m ²	
Nombre d'habitatges:	29 hab	
Densitat d'habitatges:	14,7 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,53 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	5.110 m ²	25,90%
Espais destinats a parcs i equipaments:	2.700 m ²	13,68%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

U.A. 12 "Cal Catxu"

Situació i objectius:

Marge esquerra de la Carretera d'Arbúcies part Nord de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte la formació d'un vial d'acabament del sector i l'obtenció d'un petit espai per a Jardí Urbà.

Característiques generals:

Superfície Total:	3.830 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	3.040 m ²	79,37%
Superfície edificable:	2.900 m ²	
Nombre d'habitatges:	15 hab	
Densitat d'habitatges:	39 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,76 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	540 m ²	14,10%
Espais destinats a parcs i equipaments:	250 m ²	6,53%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIO EN SÒL URBÀ

U.A. 13 "Prat del Cigarro"

Situació i objectius:

Marge esquerra de la Carretera d'Arbúcies part sud de la Vila.

Aquest Polígon d'Actuació té per objecte l'ordenació del sector que envolta, la formació d'un vial de connexió de la carretera d'Arbúcies amb la ronda Est de la vila projectada en aquest document, i l'obtenció d'un espai lliure per a Jardí Urbà.

En l'aplicació del sostre edificable i atès el desnivell que en sentit Nord-Sud presenta el sector es podrà autoritzar la formació d'una tercera planta en la part sud i concretament en la zona de contacte amb el vial de connexió. La qual cosa si s'escau, haurà de ser contemplada en l'estudi de detall corresponent.

Característiques generals:

Superfície Total:	13.880 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	8.780 m ²	63,26%
Superfície edificable:	13.500 m ²	
Nombre d'habitatges:	73 hab	
Densitat d'habitatges:	52,59 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,97 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	3.810 m ²	27,45%
Espais destinats a equipaments:	1.290 m ²	9,29%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIO EN SÒL URBÀ

U.A. 14 "Verge de Montserrat"

Situació i objectius:

Marge dret de la Carretera d'Arbúcies part Nord de la Vila.

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament del sector i l'obtenció d'un espai per a jardí públic i un altre per equipament per a millor dotació del sector.

Característiques generals:

Superfície Total:	21.974 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	11.604 m ²	52,80%
Superfície edificable:	10.987 m ²	
Nombre d'habitatges:	46 hab	
Densitat d'habitatges:	20,9 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,5 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	6.741 m ²	30,60%
Espais destinats a parcs i equipaments:	3.629 m ²	16,50%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIO EN SÒL URBÀ

U.A. 15 "Can Sibina"

Situació i objectius:

Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte l'obtenció d'un espai lliure i la creació d'un itinerari de vianants amb la plaça del Dr. Rovira, resultat del trasllat de la indústria existent i de l'ordenació proposada en aquest document, mitjançant un pas en planta baixa.

Aquest conjunt s'ordenarà mitjançant l'Estudi de Detall escaient.

El subsòl d'aquest espai podrà ser objecte d'explotació privada per aparcaments.

Característiques generals:

Superfície Total:	3.600 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	2.150 m ²	59,72%
Superfície edificable:	5.820 m ²	
Nombre d'habitatges:	35 hab	
Densitat d'habitatges:	97,22 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	1,62 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	1.080 m ²	30,00%
Espais destinats a parcs i equipaments:	370 m ²	10,28%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIO EN SÒL URBÀ

U.A. 16 "Sector Industrial Sud"

Situació i objectius:

Marge dret de la Vila pel Sud i colindant amb la Riera del Repiaix.
Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte el desenvolupament d'una zona industrial en funcionament, l'acabat del carrer de Sant Francesc i l'obtenció d'un espai per equipament destinat a la construcció de l'escorxador de la Vila.

Característiques generals:

Superfície Total:	41.250 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	30.051 m ²	72,85%
Superfície edificable:	30.051 m ²	
Índex edificabilitat brut:	0,73 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	4.599 m ²	11,15%
Espais destinats a parcs i equipaments:	6.600 m ²	16,00%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



UNITAT D'ACTUACIO EN SÒL URBÀ

P.E. 1 "Carrer Escolomines"

Situació i objectius:

Marge esquerra de la Carretera d'Arbúcies part Sud de la Vila.

Aquest Pla Especial té per objecte el desenvolupament d'un sector residencial i l'obtenció d'un espai lliure destinat a la formació d'un Jardí Urbà per a millor dotació de la Vila i del sector.

Característiques generals:

Superfície Total:	9.500 m ²	
Aprofitament urbanístic privat:	6.270 m ²	66,00%
Superfície edificable:	7.125 m ²	
Nombre d'habitatges:	40 hab	
Densitat d'habitatges:	42,11 hab/Ha	
Índex edificabilitat brut:	0,75 m ² /m ²	
Espais destinats a vials:	1.330 m ²	14,00%
Espais destinats a parcs i equipaments:	1.900 m ²	20,00%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



Actuacions Aïllades

- 1- Quan no sigui possible delimitar Unitats d'Actuació, l'execució de les determinacions de les Normes es podran realitzar mitjançant Actuacions Aïllades en sòl Urbà.
- 2- Aquestes Normes delimiten una actuació aïllada en sòl no urbanitzable, el que implica l'adquisició per l'Ajuntament o altre Organisme públic del sòl i de les edificacions existents mitjançant l'expropiació forçosa.
- 3- Si d'aquestes expropiacions se'n deriven beneficis especials per als sectors contigus, es podran repercutir els costos d'aquestes adquisicions, en la mesura del benefici, mitjançant l'aplicació de contribucions especials a càrrec dels propietaris especialment beneficiats.
- 4- Mentre no s'efectuï l'expropiació prevista per aquestes Normes Subsidiàries, en aquestes àrees solament podran efectuar-se les obres de conservació de l'edificació existent.
- 5- Les actuacions aïllades es reflecteixen al plànol *2.4 Sectors de Desenvolupament*.



DESPLEGAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Article 156.- Normes generals

- 1- El sòl urbanitzable de les Normes Subsidiàries es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals.
- 2- L'àmbit territorial dels Plans Parcial haurà de coincidir amb els sectors de planejament delimitats a les Normes Subsidiàries.

Article 157.- Plans Parcial

- 1- Els Plans Parcial d'Ordenació hauran de contenir les determinacions previstes a la Llei del Sòl i Reglament de Planejament, amb la precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi previ.
- 2- El Pla Parcial haurà de preveure la divisió poligonal i el sistema d'actuació aplicable a cada polígon. Posteriorment aquestes determinacions podran ésser modificades mitjançant el procediment previst als arts. 118 i 119 de la Llei del Sòl.
- 3- El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització. D'establir-se varis Polígons, es fixarà l'ordre de prioritats entre ells.
- 4- Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, haurà de preveure a més les determinacions d'iniciativa i la documentació a què es refereixen els arts. 46 i 64 del Reglament de Planejament.
- 5- Per a cada sector del sòl urbanitzable aquestes Normes Subsidiàries especifiquen:
 - a) La superfície total.
 - b) La previsió dels espais destinats a sistemes.
 - c) L'aprofitament urbanístic privat.
 - d) El traçat viari estructurant del sector del que formarà part el sistema general de comunicacions, als efectes de garantir la seva execució en cas de no desenvolupar-se cap dels sectors.
 - e) Les determinacions sobre l'ordenació del sector que es consideren necessàries per a la seva adequada integració en l'estructura urbana global.
Es concreta, generalment la localització de les àrees d'equipament i espais lliures, i el tipus d'ordenació aplicable pel desenvolupament de la normativa del Pla Parcial.



- 6- Els sectors previstos per les Normes Subsidiàries i les seves característiques urbanístiques són:



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 1 “Petrunes-Guilleumes”

Situat al Sud de la població i a l'oest de la carretera d'Arbúcies.

Té per objecte desenvolupar es sector esquerra d'accés a la vila i la franja sud del sector industrial procedent de la divisió de Can Guilleumes.

En aquest Pla Parcial es podrà conjuminar els usos industrial i residencial, amb una proporció d'un 50% per a cada ús.

Característiques generals		Superfície	%
Superfície Total:		111.300 m ²	100%
Aprofitament privat:		72.345 m ²	65%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²		
Sostre edificable	44.520 m ²		
Nombre màxima habitatges:	89 hab		
Densitat màxima habitatges:	16 hab/Ha		
Zona verda:		11.130 m ²	10%
Equipaments:		11.130 m ²	10%
Vialitat mínima:		16.685 m ²	15%
Usos:	Residencial	50%	
	Industrial	50%	

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

**SECTOR EN SÒL URBANITZABLE****Pla Parcial 2 “Can Ribas”**

Situat a l'oest de la carretera d'Arbúcies i al centre de la població.

Desenvolupament Urbanístic del sector i formació de vial de connexió del camí de Sant Llop amb la carretera d'Arbúcies, amb la finalització formal del Passeig de Les Escoles.

Es preveu un ús residencial per a tot el sector. En el moment de desenvolupar el Pla Parcial s'admetrà, si s'escau el canvi de zonificació residencial a industrial a un màxim d'un 30% del sector i ubicant-lo adjacent al sector industrial de Can Guilleumes.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total: Qualificacions aplicables Zones: Ordenació Oberta, subzona B	104.200 m ²	100%
Aprofitament privat: Superfície edificable	68.772 m ² 41.263 m ²	66%
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	171 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,50 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	35.428 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	20.840 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	14.588 m ²	14%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 3 “Can Ferreric”

Situat a l'oest de la carretera d'Arbúcies i al nord de la població.

Té per objecte el desenvolupament del sector i la formació en el seu àmbit de la Ronda Oest.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	104.000 m ²	100%
Qualificacions aplicables		
Zones: Ordenació Oberta, subzona C		
Aprofitament privat:	68.640 m ²	66%
Superfície edificable	34.320 m ²	
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	114 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,55 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	35.360 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	20.800 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	14.560 m ²	14%
Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ		

**SECTOR EN SÒL URBANITZABLE****Pla Parcial 4 “Can Huguet”**

Situat a l'oest de la carretera d'Arbúcies i al nord del casc urbà.

Té per objecte el desenvolupament del sector i la connexió del casc urbà amb la zona de Cal Catxu i del Camí Fondo.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	52.000 m ²	100%
Qualificacions aplicables		
Zones: Ordenació Oberta, subzona B		
Aprofitament privat:	34.320 m ²	66%
Superfície edificable	20.592 m ²	
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	86 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,50 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	17.680 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	10.400 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	7.280 m ²	14%
Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ		



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 5 “Can Fogueres”

Situat a l'oest de la carretera de Riells i al nord del casc urbà.

Té per objecte el seu desenvolupament urbanístic i la formació de la continuació de la Ronda Oest.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	60.272 m ²	100%
Qualificacions aplicables		
Zones: Ordenació Oberta, subzona B		
Aprofitament privat:	39.780 m ²	66%
Superfície edificable	15.912 m ²	
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	99 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,50 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	20.492 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	12.054 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	8.438 m ²	14%
Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ		



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 6 “Can Valent”

Situat al nord del casc urbà en contacte amb el sòl no urbanitzable.
Té per objecte el seu desenvolupament urbanístic i té en el seu àmbit la carretera d'Arbúcies.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	48.200 m ²	100%
Qualificacions aplicables		
Zones: Ordenació Oberta, subzona B		
Aprofitament privat:	31.812 m ²	66%
Superfície edificable	19.087 m ²	
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² /m ²	
Nombre màxima habitatges:	79 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,57 hab/Ha	
Espais destinats a dotacions	16.388 m ²	34%
Sistemes generals viari. Màxim	6.748 m ²	20%
Sistemes Locals. Mínim	9.640 m ²	14%
Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ		

**SECTOR EN SÒL URBANITZABLE****Pla Parcial 7 “Residencial i industrial del Repiaix”**

Situat a la part dreta de la carretera d'Arbúcies, al centre de la població i limitat per la riera del Repiaix.

Té per a objecte la consolidació d'un sector industrial ja existent i l'acabat de la trama urbana tancat pel carrer Verge de Montserrat (Ronda interior).

Desenvolupa dos zones una residencial ocupant un 25% del sector i l'altre d'industrial, ocupant un 75%.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	106.457 m ²	100%
Sector residencial	26.672 m ²	
Aprofitament privat:	17.338 m ²	65%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	10.669 m ²	
Nombre màxima habitatges:	43 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,25 hab/Ha	
Equipaments mínim:	2.667 m ²	10%
Zones verdes mínim:	2.667 m ²	10%
Vials mínim:	4.000 m ²	15%
Sector industrial	79.785 m ²	
Aprofitament privat:	55.647 m ²	71%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	22.658 m ²	
Equipaments mínim:	3.191 m ²	4%
Zones verdes mínim:	7.978 m ²	10%
Vials mínim:	11.967 m ²	15%

Sistema d'actuació: COOPERACIÓ

**SECTOR EN SÒL URBANITZABLE****Pla Parcial 8 “Can Xifré”**

Situat a la part dreta de la carretera d'Arbúcies i colindant amb els equipaments esportius.

Té per a objecte el desenvolupament del seu sector i la formació de part de la Ronda perimetral de l'Est.

Característiques generals	Superfície	%
Superfície Total:	120.471 m ²	100%
Sector residencial	28.800 m ²	
Aprofitament privat:	18.720 m ²	65%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	11.520 m ²	
Nombre màxima habitatges:	47 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,25 hab/Ha	
Equipaments mínim:	2.880 m ²	10%
Zones verdes mínim:	2.880 m ²	10%
Vials mínima:	4.320 m ²	15%
Sector industrial	91.671 m ²	
Aprofitament privat:	65.086 m ²	71%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	36.668 m ²	
Equipaments mínim:	3.667 m ²	4%
Zones verdes mínim:	9.167 m ²	10%
Vials mínima:	13.751 m ²	15%

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 9 “Cal Gall i Cal Xec”

Situat al peu del Turó de Santa Anna a la part dreta de la carretera d'Arbúcies.
Té per objecte el desenvolupament urbanístic del seu sector, la formació d'una part del vial de circumval·lació del Turó de Santa Anna i la formació de part de la Ronda Est.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	80.579 m ²	100%
Aprofitament privat:	52.376 m ²	65%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	32.231 m ²	
Nombre màxima habitatges:	130 hab	
Densitat màxima habitatges:	16,20 hab/Ha	
Zones verdes mínim:	8.058 m ²	10%
Equipaments mínim:	8.059 m ²	10%
Vialitat mínima:	12.087 m ²	15%

Ús residencial ordenació oberta subzona B i C.

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ

**SECTOR EN SÒL URBANITZABLE****Pla Parcial 10 “Turó de Santa Anna”**

Situat al sud de la població.

Aquest Pla Parcial té per objecte l'obtenció de la part alta del Turó pe dotació comunitària i la preservació del bosc existent.

La seva normativa contemplarà aspectes diferents al de la resta de la resta de les zones obertes de la Vila en el sentit de permetre tan solament una edificació per cada 38 metres de façana al vial de circumval·lació i parcel·les d'una superfície mínima de 2.500 metres quadrats.

Característiques generals		Superfície	%
Superfície Total:		240.237 m ²	100%
Aprofitament privat:		96.095 m ²	40%
Edificabilitat bruta	0,06 m ² /m ²		
Sostre edificable		14.414 m ²	
Nombre màxima habitatges:	38 hab		
Densitat màxima habitatges:	1,6 hab/Ha		
Zones verdes mínim:		96.095 m ²	40%
Equipaments mínim:		24.023,50 m ²	10%
Vials mínima:		24.023,50 m ²	10%

Ús residencial ordenació oberta

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 11 “Can Guilleumes”

Situació i objectius:

Aquest Pla Parcial pretén el desenvolupament d'un sector de la Vila amb l'obtenció d'una zona lliure per a la formació d'una Plaça de considerable magnitud així com la preservació d'una de les vistes més importants de la Torre del Campanar de l'antic convent.

<u>Característiques generals</u>	<u>Superfície</u>	<u>%</u>
Superfície Total:	37.694 m ²	100%
Aprofitament privat:	24.501 m ²	65%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	15.077 m ²	
Nombre màxima habitatges:	100 hab	
Densitat màxima habitatges:	26,42 hab/Ha	
Zones verdes mínim:	3.769 m ²	10%
Equipaments mínim:	3.769 m ²	10%
Vials mínima:	5.654 m ²	15%

Ús residencial

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



SECTOR EN SÒL URBANITZABLE

Pla Parcial 12 “Sector Industrial Nord”

Situació i objectius:

Marge esquerra de la carretera d'Arbúcies part Nord de la Vila. Aquest Pla Parcial té per objecte el desenvolupament urbanístic d'un sector industrial de certa consolidació, i l'obtenció d'un espai per a construir un magatzem municipal.

Característiques generals	Superfície	%
Superfície Total:	46.003 m ²	100%
Aprofitament privat:	32.662 m ²	71%
Edificabilitat bruta	0,40 m ² /m ²	
Sostre edificable	18.401 m ²	
Zones verdes mínim:	4.600 m ²	10%
Equipaments mínim:	1.840 m ²	4%
Vials mínima:	6.900 m ²	15%

Ús industrial

Sistema d'actuació: COMPENSACIÓ



Article 158.- Aprofitament mitjà

- 1- L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors, a efectes de gestió urbanística, s'expressarà amb un quocient que resulti de dividir la superfície de sostre edificable per la superfície total del sector.
- 2- Les cessions de sòl corresponents al 10% de l'aprofitament mitjà s'efectuaran en terrenys que en el Pla Parcial tinguin assignat un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge, mesurat sobre l'aprofitament mitjà del sector quantificat segons el que s'indica a l'apartat anterior.
- 3- A tots els sistemes inclosos a l'àmbit de cadascun dels sectors delimitats per aquestes Normes se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector corresponent i par tan seran de cessió gratuïta al municipi d'acord amb el previst a l'article 18 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.



DESPLEGAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 159.- Normes generals

- 1- Les determinacions del Pla General sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directa i immediatament.
- 2- Tanmateix, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte:
 - la protecció del paisatge
 - la creació i/o protecció de les vies de comunicació
 - la protecció de conreus i espais forestals
 - la millora del medi rural
 - la determinació de les condicions específiques de les activitats que es puguin emplaçar en el sòl urbanitzable.
- 3- L'execució de les previsions de les Normes Subsidiàries en aquest tipus de sòl s'efectuarà mitjançant la delimitació d'actuacions aïllades en sòl no urbanitzable.

Article 160.- Actuacions aïllades en sòl no urbanitzable

- 1- El pla delimita 1 actuació aïllada en sòl no urbanitzable a l'objecte de dotar a la població d'uns terrenys per a la ubicació d'una nova depuradora, el que implica l'adquisició per l'Ajuntament d'aquests terrenys, la qual cosa s'efectuarà mitjançant l'expropiació forçosa.



DESPLEGAMENT DELS SISTEMES

Article 161- Desenvolupament dels sistemes

- 1- Les previsions de les Normes Subsidiàries en relació als Sistemes Generals i Locals es podran desenvolupar directament per mitjà de Projectes d'Urbanització o Projectes d'Obres Ordinàries.
- 2- Tanmateix, l'Ajuntament podrà formar Plans Especials per a regular l'ús i protecció dels sistemes generals d'espais viaris, d'espais lliures, d'equipaments públics i d'infraestructures tècniques.

Article 162.- Execució dels sistemes

- 1- El sòl destinat per les Normes Subsidiàries a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració per mitjà d'alguna de les següents formes:

Per cessió gratuïta, quan es tracti de sòls inclosos en polígons o unitats d'actuació en sòl urbà.

Per qualsevol altre títol jurídic, inclosa l'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans Especials, Projectes d'urbanització o projectes d'obra que desenvolupin les Normes Subsidiàries.

- 2- Els sòls destinats per aquestes Normes Subsidiàries i pels Plans que desenvolupin, a sistemes locals, s'obtidran mitjançant la cessió gratuïta efectuada a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament o de les Unitats d'Actuació que es tracti.
Això no obstant, si raons d'interès públic o prioritari en l'actuació ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal, inclosa l'expropiació forçosa. En aquest cas l'Ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl així adquirit, del sector de Planejament o Unitat d'Actuació corresponent.

Article 163.- Concessió per a equipaments

- 1- Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució d'aquestes Normes Subsidiàries sigui de titularitat pública, l'Ajuntament podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.
- 2- Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferir al concessionari cap dret de renovació.



CAPÍTOL SEGON INTERVENCIÓ EN L'ACTIVITAT DELS PARTICULARS

Article 164.- Actes subjectes a llicència municipal

- 1- Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl. També serà precís obtenir llicència municipal per a tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.
- 2- L'obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas de la necessitat d'obtenir llicència municipal corresponent, d'acord amb l'article 179.1 de la Llei del Sòl.
- 3- Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sens perjudici del que disposa l'article 180.2 de la Llei del Sòl.

Article 165.- Contingut de llicència

- 1- Les llicències s'atorgaran seguint les previsions de la Llei del Sòl i dels seus Reglaments, les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries i del seu desenvolupament.
- 2- Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència.
- 3- Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeixi la llicència en sol·licitud d'informació, la qual cosa haurà d'ésser facilitada en el termini màxim de trenta dies.

Article 166.- documentació por a sol·licitar la llicència

- 1- Les sol·licituds de llicència d'obres majors s'acompanyaran dels següents documents:
Model previst per a la concessió de llicències complimentat.
Projecte tècnic complet subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant.
Plànols d'emplaçament i situació a escales 1:1000 i 1:200 amb detall dels serveis urbanístics existents.
Tota aquella documentació específica que el caràcter del projecte demani segons especifiquen aquestes Normes.



- 2- Quan es tracti d'obres de reforma o reconstrucció d'edificis existents es representarà per separat l'estat actual i la reforma projectada.
- 3- Les sol·licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaran d'un plànol o croquis a escala subscrit per responsable tècnic.

Article 167.- Obres majors i obres menors

Als efectes del que es disposa a l'article anterior, es consideren OBRES MAJORS: les construccions de nova planta, reforma de l'estructura d'edificis, les de parcel·lació, els moviments de terres, la demolició de les edificacions, totes les que exigeixin d'un facultatiu titulat amb les excepcions que figuraran a l'apartat següent.

Seràn OBRES MENORS les següents:

- 1- Les realitzades a la via pública, relacionades amb l'edificació confrontant:
 - a) Construcció o reparació de guals a les voravies, així com la seva supressió.
 - b) Ocupació provisional de la via pública per a la construcció, no emparada en llicència d'obres majors.
 - c) Construcció de rètols, banderes i anuncis lluminosos.
 - d) Construcció de barraques o quioscos per a l'exposició i venda.
 - e) Col·locació d'anuncis, excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
 - f) Col·locació de pals.
 - g) Col·locació de veles a les plantes baixes de façana a la via pública.
 - h) Instal·lació de marquesines per a comerços.
- 2- Les OBRES AUXILIARS de la construcció enunciats a continuació:
 - a) Establiment de barreres o tanques de precaució d'obres.
 - b) Construcció de ponts, bastides i similars.
 - c) Execució de cales, pous i sondejos d'explotació quan no s'hagués atorgat llicència d'obres.
 - d) Recalçament d'edificis per a construir-ne d'altres que disposin de llicència.
 - e) Apuntament de façanes.
 - f) Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
 - g) Realització de treballs d'anivellació que no alterin en més d'un metro les cotes naturals dels terreny en algun punt ni tinguin relleu o transcendència a efectes de mesura de les alçades reguladores de l'edifici.
 - h) Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.
- 3- Les OBRES MÍNIMES petites obres de reparació, modificació i millora d'edificis següents:
 - a) Execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.



- b) Reparació de cobertes i terrats.
- c) Pintura, estucat i reparació de façanes d'edificis.
- d) Col·locació de portes i persianes en obertures.
- e) Col·locació de reixes.
- f) Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions, desguàs i claveguerons.
- g) Construcció de pous i fosses sèptiques.
- h) Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
- i) Canvi o reparació d'elements estructurals.
- j) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals sense perjudici d'acompanyar-hi a més, els documents exigits per aquestes Normes.
- k) Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals.
- l) Formació de cambres de bany en locals comercials i magatzems.
- ll) Construcció i modificació d'aparadors.
- m) Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- n) Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- o) Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície no major de 25 m² i l'alçada no excedeixi de 5 metres.

4- Les obres en solars o patis que a continuació es relacionen:

- a) Establiment de barreres i tanques definitives.
- b) Construcció o enderroc de cobertes provisionals d'una planta i de menys 25 m² de superfície total.
- c) Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït, sempre que no es produeixin variacions de més d'1.50 metres, sobre el nivell natural del terreny i menys de 2,20 metres, per sota d'aquest, en algun punt.
- d) Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris a l'edificació de la parcel·la, els quals estan exceptuats de llicència.

Article 168.- Termini, pròrroga i caducitat de les llicències

- 1- Les llicències d'obres s'atorgaran per a un termini màxim d'un any.
- 2- Quan les obres no poguessin acabar-se en el termini assenyalat, i abans d'expirar aquest, l'interessat podrà sol·licitar pròrroga de durada màxima d'un any. Esgotats aquests terminis, s'haurà de sol·licitar de nou llicència.
- 3- Les llicències caduquen als sis mesos del seu atorgament, si no s'han iniciat les obres.
També caduquen a conseqüència de la interrupció en la realització de les obres per un període superior a un any.
Aquestes prescripcions es faran constar expressament com a condició de la llicència.

Article 169 .- Obligacions del titular de la llicència.



- 1- La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici dels altres deures assenyalats en les presents Normes, el següent:
 - a) Construir o reposar la vorera que dona front a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - b) Reparar o indemnitzar els danys que causin en els elements urbanístics de sòl, subsòl i vol de la via pública, tal com voreres, paviments, vorades, fanals grans, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, clavegueram, canalitzacions i d'altres serveis anàlegs.
- 2- Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.

Article 170.- Llicència condicionada a completar la urbanització

- 1- Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.
- 2- No obstant això, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

Quan l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:

- a) Accés rodat
 - b) Proveïment d'aigües
 - c) Evacuació d'aigües
 - d) Xarxa elèctrica de baixa tensió
- 3- Quan s'asseguri l'execució o successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una fiança, en qualsevol de les formes admeses per la legislació local. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputades al sol·licitant i, a aquest afecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'edificació de la llicència restarà demorada.

Article 171.- Recuperació de les despeses derivada de les obres d'urbanització

- 1- El propietari que amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyala en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no doti de llicència d'obres a aquests propietaris, sempre i quan no acreditin haver-hi abonat



la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb els deures que l'article 83.3.2. de la Llei del Sòl imposa als propietaris del Sòl Urbà.

- 2- Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.

Article 172.- Llicència de primera utilització

- 1- Tot edifici queda subjecte a llicència de primera utilització per comprovar si el mateix està d'acord amb el planejament vigent.
- 2- No podrà atorgar-se aquesta llicència en el cas que aquest edifici no s'ajustés a la llicència d'obres en el seu dia atorgada.
- 3- La llicència de primera utilització és imprescindible per al subministrament municipal d'aigües potables o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

Article 173.- Llicència de parcel·lació

- 1- Resta subjecte a llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.
- 2- La documentació a presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència inclourà:

Memòria justificativa que estableixi les condicions de la parcel·lació i es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació.

Plànol d'emplaçament de la finca referit a la Classificació del Sòl que consta en el Pla General escala 1:5000.

Article 174.- Llicències d'obres d'urbanització

- 1- Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2000, en el qual es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
 - b) Projecte tècnic
- 2- El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:
 - a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, la seva disposició i condicions. S'exigirà el sistema separatiu entre les



aigües negres i les de les pluges, en totes les urbanitzacions de nova planta i en les de rehabilitació d'instal·lacions existents.

- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació en el qual estigui inclosa.
 - c) Plànol topogràfic amb corbes de nivell, amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
 - d) Plànol de perfils dels terrenys.
 - e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
 - f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general. Aquests pressupostos es compondran de mesures, quadres de preus i pressupostos general de la contrata.
 - g) Plec de condicions econòmico-facultatives que regiran en la realització de les obres, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diversos etapes i del termini total.
- 3- Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, el duplicat del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals, subscripta pel promotor i el seu tècnic.

Article 175.- Llicència de moviment de terres

- 1- La llicència per a moviment de terres en cap cas podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'excavació de fonaments i soterranis, o la desfeta de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellació i neteja de terres lliures.
- 2- Les obres a què es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de vigilar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.
- 3- La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arbrat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

Article 176.- Llicències d'edificació

- 1- Amb la sol·licitud de llicències d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, s'acompanyarà projecte tècnic redactat per Arquitecte Superior, el qual contindrà les dades necessàries per a que amb el seu examen



pugui comprovar-se si les obres, la llicència de les quals se sol·licita, s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl.

Com a mínim, el projecte estarà integrat pels documents següents:

a) Memòria en la qual es descrigui i s'indiqui les dades que no puguin representar-se numèricament i gràfica als plànols.

A mes, quan en l'edifici tinguessin d'exercir-se activitats industrials, caldrà que se'n consignin la categoria i situació.

b) Plànol d'emplaçament, a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb relació a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de illa en el que estigui situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i l'amplada d'aquesta, així com la seva relació amb el carrer més proper i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central de l'illa, cas que estigui previst.

c) Plànol topogràfic, a la mateixa escala, amb corbes de nivell amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiqui l'edificació i arbrat existent. No caldrà la presentació d'aquest plànol, sempre que el pendent màxim del terreny no sigui superior al 10%.

d) Plànols de plantes i façanes, amb les seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència.

Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major capacitat de l'edifici. En la planta i seccions es dibuixarà o pintarà, el dirigir les obres.

2- Amb la sol·licitud s'acompanyaran els següents documents:

- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, programa i precaucions a prendre amb relació a la via pública i a les construccions o predis veïns.

- Plànols de l'estat de l'edificació existent, en plantes i alçats, que permetin apreciar l'abast de l'enderroc sol·licitat.

- Document acreditatiu que el peticionari assumeix el compromís de reparar els mals que pugui ocasionar en els de domini públic i reparar els serveis que provisionalment hagin quedat afectats.

- Fotografies en les quals es pugui apreciar si en l'obra a enderrocar existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional.

- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visat pel Col·legi Oficial corresponent.

Article 177.- Llicències de modificació d'ús



- 1- Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereix la realització d'obres d'ampliació o reforma s'acompanyaran els documents següents:
 - Memòria justificativa del nou ús amb indicació de si està autoritzat pel planejament vigent.
 - Plànol d'emplaçament a escala 1:1000 amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn.
 - Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa que l'edifici és apte per al nou ús d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix.
- 2- Quan aquesta sol·licitud porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o de reforma, caldrà que es compleixin les prescripcions establertes per a la mena d'obres que es tracti.

Article 178.- Llicència de tancament de parcel·les

- 1- El tancament de parcel·les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.
- 2- Les tanques que es realitzin en el sòl urbà i urbanitzable amb el Pla Parcial aprovat, hauran d'ajustar-se a les alineacions previstes per als sòls destinats a l'edificació privada, per la qual cosa haurà de justificar-se gràficament aquesta adequació, presentant plànol acreditatiu de l'alineació oficial.
- 3- Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals i les situades en sòl urbanitzable programat, mentre no s'hagi redactat el corresponent Pla Parcial, es podran tancar provisionalment, sempre que el seu propietari renunciï expressament a la despesa d'aquesta tanca en la futura execució d'aquells Sistemes, o dels Plans Parcials que puguin aprovar-se.

Article 179.- Llicència de tallada d'arbres

- 1- La tallada d'arbres està subjecta la prèvia llicència municipal. Amb la sol·licitud de llicència s'aportarà plànol de situació de la finca i memòria justificativa del motiu de la tallada, la qual podrà ser acceptada o no per l'Ajuntament.
- 2- En els sòls qualificats de Sistemes Generals o Locals queda prohibida en tots els supòsits la tallada, mentre no s'executin els mateixos.
- 3- En el sòl no urbanitzable serà necessari, a més a més l'autorització de l'organisme que correspongui per a la tallada de masses arbòries.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

- 1- Les edificacions anteriors a aquestes Normes Subsidiàries realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats per aquestes Normes Subsidiàries com a sistemes, quedaran fora d'ordenació d'acord amb el que prescriu l'article 60 de la Llei del Sòl.
- 2- Les edificacions anteriors a aquestes Normes Subsidiàries que superin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de la seves condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum. Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

SEGONA

- 1- Les edificacions existents en Sòl No Urbanitzable queden reconegudes per aquestes Normes Subsidiàries, pel que l'Ajuntament publicarà un cens definitiu de la superfície construïda d'aquestes construccions i de l'ús residencial, industrial o agropecuari a què estan destinades. El canvi d'aquest ús no serà permès si és contrari a les determinacions de les presents Normes Subsidiàries.
- 2- S'admeten exclusivament les obres de consolidació i millora de les condicions higièniques.
- 3- Les ampliacions de volum es tramitaran segons el procediment previst per l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

TERCERA

- 1- Les llicències que se sol·licitin després de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries respectaran les seves determinacions, d'acord amb l'article 120 del Reglament de Planejament.
Es consideraran caducades les pròrrogues de llicències que contradiguin el nou planejament i que no hagin iniciat les obres amb anterioritat a l'esmentada aprovació inicial.
- 2- Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord d'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries quedaran subjectes al que disposa l'article 121 del Reglament de Planejament.