

**Normes Urbanístiques
del Pla General
d'Ordenació Urbana del
Municipi de Celrà**



Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de Celrà

INDEX

DISPOSICIONS PRELIMINARS	1
1. Objecte i abast	1
2. Finalitat i principi rector	1
3. Normes aplicables	1
4. Règim de modificacions	1

1





INDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

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

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DEL PLA

- Art. 6 - Iniciativa i Competències.
- Art. 7 - Planejament derivat.
- Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà.
- Art. 9 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable programat.
- Art. 10 - Desplegament del Pla general en Sòl urbanitzable no programat.
- Art. 11 - Desplegament del Pla general en Sòl no urbanitzable.
- Art. 12 - Desplegament del Pla general respecte als sistemes generals.

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

- Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació.
- Art. 14 - Polígons i Unitats d'actuació.
- Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà.
- Art. 16 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable programat.
- Art. 17 - Execució i gestió de sistemes.

CAP. IV. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES I ACTIVITATS

- Art. 18 - Actes subjectes a llicència.
- Art. 19 - Contingut de les llicències.
- Art. 20 - Classificació de les obres.
- Art. 21 - Condicions d'urbanització per les llicències d'edificació.
- Art. 22 - Repercussió del cost de la urbanització.
- Art. 23 - Documentació necessària per la sol·licitud de llicència municipal.
- Art. 24 - Llicències de parcel·lació.
- Art. 25 - Llicències de tancament de parcel·les.
- Art. 26 - Llicències de primera utilització dels edificis.
- Art. 27 - Llicències de tallada d'arbres.
- Art. 28 - Llicències d'enderrocament.

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

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

- Art. 29 - Planta baixa.
- Art. 30 - Plantes soterrànies.
- Art. 31 - Planta pis.
- Art. 32 - Planta golfes.
- Art. 33 - Planta coberta.
- Art. 34 - Finestres i llucanes sobre la coberta.
- Art. 35 - Entresolat.
- Art. 36 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers.
- Art. 37 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.
- Art. 38 - Ventilació i il·luminació.
- Art. 39 - Celoberts.
- Art. 40 - Pati de ventilació.

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

- Art. 41 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.
- Art. 42 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.
- Art. 43 - Regles sobre determinació d'alçades.
- Art. 44 - Regles sobre mitgeres.
- Art. 45 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.
- Art. 46 - Pati d'illa.



Art. 47 - Cossos sortints.
Art. 48 - Elements sortints.

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 49 - Ocupació màxima de parcel·la.
Art. 50 - Sòl lliure d'edificació.
Art. 51 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.
Art. 52 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.
Art. 53 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.
Art. 54 - Separacions mínimes i tanques.
Art. 55 - Adaptació topogràfica del terreny.

CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS

Art. 56 - Regulació d'usos segons l'activitat.
Art. 57 - Regulació de les activitats.
Art. 58 - Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona.
Art. 59 - Classificació de situacions relatives a l'activitat.
Art. 60 - Límits màxims a cada categoria.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 61 - Classificació i Qualificació del sòl.
Art. 62 - Els sistemes.
Art. 63 - Les zones.

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 64 - Definició dels sistemes generals.
Art. 65 - Execució dels sistemes.
Art. 66 - Titularitat i afectació del sòl.

SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ

Art. 67 - Disposicions generals.
Art. 68 - Sistema viari (A).
Art. 69 - Sistema ferroviari (F).
Art. 70 - Sistema hidrogràfic (H).
Art. 71 - Sistema de protecció de sistemes (P).

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES

Art. 72 - Disposicions generals.
Art. 73 - Sistema de parcs i jardins urbans (PJ).

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

Art. 74 - Disposicions generals.
Art. 75 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E).
Art. 76 - Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (T).

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

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

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 80 - Definició de zones.
Art. 81 - Zona de nucli antic (clau 1).
Art. 82 - Zona d'exemple urbà (clau 2).
Art. 83 - Zona de blocs aïllats (clau 3).

Art. 84 - Zona de cases en filera (clau)
Art. 85 - Ciutat jardí (Clau 5).
Art. 86 - Zona Mixta (Clau 6).
Art. 87 - Indústria aïllada (Clau 7).
Art. 88 - Terciari (Clau 8).
Art. 89 - Equipaments Privats (Clau EP).
Art. 90 - Verd Privat (Clau VP).



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 91 - UA.1.
Art. 92 - UA.2.
Art. 93 - UA.3.
Art. 94 - UA.4.
Art. 95 - UA.5.
Art. 96 - UA.6.
Art. 97 - UA.7.
Art. 98 - UA.8.
Art. 99 - UA.9.
Art. 100.1 - UA.10.
Art. 100.2 - UA.11.
Art. 101 - PE. Equipaments.
Art. 102 - PE.M.U. El Padrò.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 103 - Definició i tipus.
Art. 104 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable.
Art. 105 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable programat.
Art. 106 - Gestió del Sòl urbanitzable programat.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 107 - Definició de zones.
Art. 108 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1: S1-2.
Art. 109 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1: S1-4 i 5.
Art. 110 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2: S2.
Art. 111 - Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1: S1-1.
Art. 112 - Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2: S1-3.

SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUP

Art. 113 - SUP- SECTOR 1-1.
Art. 114 - SUP- SECTOR 1-2.
Art. 115 - SUP- SECTOR 1-3.
Art. 116 - SUP- SECTOR 1-4 i 5.
Art. 117 - SUP- SECTOR 2.

SEC. 4 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SUNP

Art. 118. Gestió del Sòl urbanitzable no programat.
Art. 119 - SUNP - SECTOR 1.
Art. 120 - SUNP - SECTOR 2.
Art. 121 - SUNP - SECTOR 3.
Art. 122 - SUNP - SECTOR 4.
Art. 123 - SUNP - SECTOR 5.

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

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 124 - Definició i tipus.
Art. 125 - Desenvolupament del Pla general en SNU.
Art. 126 - Finques mínimes.
Art. 127 - Camins rurals.
Art. 128 - Tanques.
Art. 129 - Conreus.
Art. 130 - Nucli de població.
Art. 131 - Usos permesos i usos prohibits.

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 132 - Disposicions generals.
Art. 133 - Habitatges.
Art. 134 - Construccions ramaderes.



- Art. 134 - Construccions ramaderes.
Art. 135 - Magatzems.
Art. 136 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.
Art. 137 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANTZABLE.

- Art. 138 - Definició de zones.
Art. 139 - Zona agrícola protegida AP.
Art. 140 - Zona rural protegida. RP.
Art. 141 - Zona forestal protegida. FP.
Art. 142 - Zona de protecció natural i paisatgística. Parc Natural. PNP.
Art. 143 - Zona hidrològica protegida. HP.
Art. 144 - Espais catalogats pel P.E.I.N.

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

- Art. 145 - Definició.
Art. 146 - Pre-catàleg.
Art. 147 - Contingut del Pla especial.
Art. 148 - Condicions del Pla especial.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Primera.- Usos disconformes .
Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació.
Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació.
Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni.
Cinquena - Pla especial de protecció del Massís de Les Gavarres.

ANNEXES

ANNEX 1: GRÀFICS

ANNEX 2: DEFINICIONS

- DEFINICIONS:
PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS.
PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LACIÓ.
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.
Criteris de classificació:
Classificació d'usos segons la permissivitat.
Classificació d'usos segons el domini.
Classificació d'usos segons l'activitat.

ANNEX 3: ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1 - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL: L·LICÈNCIES

- Actes subjectes a llicència.
Procediment.
Contingut de les llicències.
Classificació de les obres i documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.
Condicions d'atorgament de llicències.
Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.
Seguiment.
Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.
Infraccions urbanístiques.



SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Àmbit d'aplicació.
Definicions, notacions, unitats i paràmetres de mesura.
Directius generals.
Condicions exigibles a elements constructius.
Condicions exigibles a les màquines i instal·lacions.
Condicions exigibles a activitats de nova implantació.
Condicions exigibles a activitats existents o en tràmit.

SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DEL RISC D'INCÈNDIS I EXPLOSIONS

Objecte i àmbit d'aplicació.
Definicions, notacions i unitats.
Compatibilitat d'activitats en situacions relatives.
Condicions mínimes de seguretat exigibles als locals.
Quadre de compatibilitats.
Documentació per a llicències i inspeccions.

SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DELS APARCAMENTS

Règim aplicable.
Superfícies computable.
Superfície de la plaça.
Llicències.
Activitat industrial.
Relació amb la circulació.
Supòsit especial.
Altura lliure mínima.
Disposició de les places.
Passadisos i accessos.
Rampes i accessos.
Pendent de les rampes.
Aparells muntacobres.
Accés i sortida de vianants.
Prevençió d'incendis i serveis de guarda.
Ventilació.
Lavabos.
Calefacció.

SECCIÓ 5 - CONDICIONS D'HABITABILITAT

Art.1. Definició.
Art.2. Nivell d'habitabilitat.
Art.3. Expressió nivell d'habitabilitat.
Art.4. Control municipal.
Art.5. Cèdula d'habitabilitat.
Art.6. Successives cèdules d'habitabilitat.
Annex 1.
Annex 2.
Annex 3.

SECCIÓ 6 - EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

Declaració de ruïna i acord de demolició.
Expedient.
Procediment general.
Procediment en altres supòsits.
Ruïna imminent i desperfectes reparables.
Apuntament de l'edifici.
Enderrocs d'edificis.
Runes.

SECCIÓ 7 - GESTIÓ DE RUNES I TERRES

CAP. I : DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 - Objecte.
Art. 2 - Àmbit d'aplicació.
Art. 3 - Definicions.
Art. 4 - Regulació general.
Art. 5 - Procediment.

- Art. 6 - Determinació dels costos i garanties.
- Art. 7 - Règim de gestió.
- Art. 8 - Exclusions.
- Art. 9 - Retorn de la fiança.
- Art. 10 - Execució de la fiança.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

CAP. II : RÈGIM SANCIONADOR I DISCIPLINARI

- Art. 11 -
- Art. 12 -
- Art. 13 -
- Art. 14 -
- Art. 15 -
- Art. 16 -
- Art. 17 -
- Art. 18 -

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

**Normes Urbanístiques
del Pla General
d'Ordenació Urbana del
Municipi de Celrà**

**TÍTOL I :
DISPOSICIONS
GENERALS**

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I.- DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla general.

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

Art. 2 - Marc legal.

1. Aquest Pla general està redactat d'acord amb:

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

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

3. El Pla, , és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

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

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOGC 1317, 13.7.90) (TR)
- Reglament de planejament, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 221 de 15.9.78 i 222 de 16.9.78) (RP)
- Reglament de gestió, Reial decret 2288/1978, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (publicat al BOE 27 de 31.1.79 i 28 de 1.2.79) (RG)
- Reglament de disciplina urbanística, Reial decret 2187/1978, de 23 de juny (publicat al BOE 223 de 18.9.78)..... (RD)
- Reglament de Protecció de la legalitat urbanística 308/1982 (publicat al DOGC 261 de 22 9 82)..... (RPL)

Art. 3 - Contingut i interpretació.

1. Aquest Pla general està integrat pels següents documents:

- . Memòria i estudis complementaris
- . Plànols d'informació (- plànols)
- . Plànols d'ordenació urbanística.
 - Estructura general i organica del territori, Règim del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (escala 1:5000).

- Estudi econòmic i financer
- Programa d'actuació

2. Les presents normes, juntament amb els plans d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Celra i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Els documents d'aquest Pla general s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.
4. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel Pla general, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:
 - Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
 - Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
 - No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 - Vigència.

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

Art. 5 - Modificació i revisió del Pla general

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 del TR i els articles 43 al 64 del RP.
3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla general les següents:
 - El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DEL PLA.

Art. 6 - Iniciativa i Competències.

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



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

Art. 7 - Planejament derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla general, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, Plans especials, Estudis de detall, Programes d'actuació urbanística i Projectes d'urbanització. Tots ells hauran d'ajustar-se a l'ordre i els terminis previstos al Programa d'actuació d'aquest Pla.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials es concreten a l'article 25 del TR. i als articles 43-64 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-63 del TR.
3. Les diferents finalitats dels Plans especials es detallen a l'article 29 del TR. i les corresponents determinacions es concreten als articles 30-38 del TR. i 76-86 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 60-61 del TR.
4. Els Estudis de detall es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix als articles 26 del TR. i 65-66 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 66 del TR.
5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització es detalla als articles 27 del TR. i 67-70 del RP. La seva tramitació es farà d'acord amb l'art. 64 i 65 del TR.
6. Els Programes d'Actuació Urbanística es redactaran d'acord amb allò establert en els articles 28 del TR i 71-74 del RP.
7. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla general en sòl urbà es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 del RG mitjançant Unitats d'Actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a d'aquests àmbits el Pla general determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments.
2. En les Unitats d'Actuació delimitades, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipament i espais lliures. Aquesta cessió es farà efectiva en el moment procedimental fixat en els art. 124 i 179 del RG.
En aquestes àrees serà preceptiva, amb caràcter general, la redacció del projecte d'urbanització i la constitució de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, així com la creació de l'Entitat de Conservació d'acord amb l'art. 25.3 del RG.
3. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector i Estudis de detall per a fixar alineacions de les edificacions o la seva volumetria establerta en el Pla.

Art. 9 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable programat

1. En Sòl urbanitzable programat el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.



2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme en la mesura que es fa d'acord amb allò que estableix l'art. 53 TR.

Art. 10 - Desplegament del Pla general en Sòl urbanitzable no programat

1. En el Sòl urbanitzable no programat el Pla es desplega obligatòriament mitjançant el desenvolupament de Programes d'actuació urbanística per a la realització d'àmbits urbanístics integrats.
2. Mentre no es desenvolupin els corresponents Programes d'actuació urbanística, els terrenys que constitueixen el Sòl urbanitzable no programat estan subjectes a les mateixes determinacions que el Sòl no urbanitzable.

Art. 11 - Desplegament del Pla general en Sòl no urbanitzable

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

Art. 12 - Desplegament del Pla general respecte als sistemes generals.

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

CAP. III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació.

1. En el desenvolupament del Pla general, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar d'acord amb l'article 56 del RP. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.
2. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats pel Programa d'actuació, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.
3. Per a l'execució d'aquest Pla es considera preferent el sistema de compensació, sens perjudici del que preveu l'art. 169.2 del TR.

Art. 14 - Polígons i Unitats d'actuació.

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els art. 167 i 168 del TR, i els art. 36 i 37 del RG. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar noves Unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del pla. Conservant la coherència del pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.



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

Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà

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

Art. 16 - Sistema d'actuació en sòl urbanitzable programat.

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

Art. 17 - Execució i gestió de sistemes.

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



CAPITOL IV. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN LES OBRES I ACTIVITATS

Art. 18 - Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal de Celra. Així mateix cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i sendes, la realització de tallafocs i, en general, per qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i als arbres.
2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta no es podrà iniciar obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.
3. Les llicències tindran caràcter públic, raó per la qual l'expedient que ha donat peu a la seva concessió podrà ser consultat per tothom que ho sol·liciti. L'adjudicatari de la llicència estarà obligat a col·locar a l'obra que executi un cartell indicatiu de la llicència que se li ha concedit, indicant la data d'aquesta, segons el model i les característiques que determini en el seu cas l'Ajuntament.
4. S'exceptuen de la prèvia llicència municipal :
 - a) les obres d'urbanització quan es realitzin en virtut d'un Projecte d'Urbanització degudament aprovat i dins els terminis fixats.
 - b) les obres que s'executin com a compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics municipals.
5. Els actes a que fa referència l'apartat primer d'aquest article, promoguts per òrgans de l'Estat, la Generalitat de Catalunya o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.
6. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà i pels actes originals d'altres Administracions Públiques, es tindrà en compte el que disposa l'article 180-2 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 19 - Continguts de les llicències.

1. Les llicències municipals autoritzaran a executar algun dels actes assenyalats a l'article anterior, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent i els Plans, Normes i Ordenances que estiguin definitivament aprovats.
2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
3. En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall, Projecte de Reparcel·lació o Projecte de Compensació, ja que aquesta únicament es podrà concedir un cop aquests actes hagin quedat definitivament aprovats.

Art. 20 - Classificació de les obres.

1. Es consideren Obres Majors les següents obres:
 - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - les de reforma de l'estructura d'un edifici
 - les que suposin augment o disminució de volum.



- les que modifiquin l'aspecte exterior dels edificis.
- les parcel·lacions de terrenys.
- la urbanització de terrenys quand no estiguin d'acord amb allò establert a l'article 18.3 d'aquestes Normes.
- les obres de moviment de terres.
- les de construcció de pous o captació d'aigües.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres així com les replantacions.

2. Es consideren obres menors la resta d'obres no relacionades en l'apartat anterior,

Art. 21 - Condicions d'urbanització per a les llicències d'edificació.

1. En Sòl Urbà no es podrà concedir llicència municipal quan el terreny no compleixi alguna de les següents condicions :

- que doni façana a vial públic i aquest sigui obert en tota l'amplada prevista.
- que compti, com a mínim, amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i encintat de vorera i subministrament d'energia elèctrica.

2. Els terrenys que reuneixin les condicions anteriors però que els manqui la pavimentació o enllumenat públic, podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 40 del Reglament de Planejament. Si el terreny dona a més d'una via, s'aplicarà el mateix tractament per a totes.

3. Les fiances que es constitueixin per a garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran ser presentades per entitats bancàries o d'assegurances.

4. Quan en compliment d'aquest article es concedeixi una llicència condicionada a la urbanització, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada en tant no es constitueixi la garantia establerta.

Art.22- Repercussió del cost de la urbanització.

1. El propietari que, amb l'objectiu de dotar als seus terrenys dels serveis mínims assenyalats, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietats, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no concedeixi llicència a aquestes propietats, sempre y quan no acrediti haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb el que disposa l'article 83.2 de la L.S. per als propietaris de sòl urbà.

2- Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris beneficiats, en proporció a la superfície edificable que correspongui a cada finca en aplicació d'aquestes Normes.

3- Per què es pugui formular la sol·licitud a la qual es refereix l'apartat 5 d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti a l'Ajuntament el projecte corresponent acompanyat d'una memòria on es relacionin: totes les finques que puguin resultar beneficiades per aquestes obres, nom i adreces de llurs propietaris, edificacions existents i proposta de repartiment de despeses.

L'Ajuntament, previa audiència de 15 dies als interessats, procedirà a aprovar el repartiment.

Art. 23 - Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal.

1. En cas de tractar-se d'obres majors:

- dos exemplars del projecte redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent.

- plànol de situació a escala 1:500

- plànol d'emplaçament a escala 1:200 acotat, detallant els serveis urbanístics existents a un radi de 50m.

- quadre comparatiu de compliment de la normativa urbanística.

- acceptació de la direcció d'obres per tècnic competent.

- alta de llicència fiscal del contractista.

2. En cas de tractar-se d'obres de reforma es mostrarà:

- en negre la part que es conservi

- en groc l'obra o element que desapareix

- en vermell l'obra nova.

3- En el cas de tractar-se d'obres menors:

- memòria i pressupost detallat de les obres a fer i materials a utilitzar

- plànols, croquis i fotografies de l'estat actual, subscrits per tècnic competent.

- acceptació de la direcció d'obres per tècnic competent quan l'Ajuntament ho consideri necessari.

Art. 24 - Llicències de parcel·lació.

1. Es subjecte a prèvia llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.

2. La documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud serà:

- memòria justificativa.

- plànol d'emplaçament de la finca referit als plànols de classificació del sòl, a escala 1:1000.

- Topogràfic y plànol de parcel·lació a escala 1:200

- compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no tinguin la condició de solar, si la finca està classificada com a sòl urbà o sòl urbanitzable.

Art. 25 - Llicència de tancament de parcel·la

1. Restaran subjectes a llicència el tancament o clos de les finques.

2. Els tancaments s'executaran d'acord amb el que estableixen aquestes Normes per cada tipus de sòl y qualificació.

3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà y urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada.

4.- Les finques afectades de Sistemes Generals o Locals y les situades en sòl urbanitzable sense Pla Parcial aprovat, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes y del Plans Parcials que es puguin aprovar.

5. Resten prohibides les tanques en el sòl no urbanitzable, amb les excepcions que aquestes Normes preveuen en aquest tipus de sòl.

Art. 26 - Llicència de primera utilització dels edificis.

1. No es podrà concedir llicència de primera utilització en cas que l'edifici no s'ajusti al projecte aprovat en el seu dia.

2. No es podrà concedir llicència de primera utilització a parts dels edificis, sinó que caldrà que es doni a l'edifici en conjunt, tal com ha estat sol·licitat en la llicència d'edificació.
3. Aquesta llicència es imprescindible per al subministrament d'aigua potable, i la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

Art. 27 - Llicència de tallada d'arbres.

1. Resta subjecta a llicència la tallada d'arbres integrats o no en masses arbòries. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, i es podrà denegar-la si no queda plenament justificada la seva necessitat.
2. La sol·licitud de llicència d'obra, quan l'execució de les mateixes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, haurà d'indicar-se expressament justificant la seva necessitat y les mesures que s'adoptin per la seva reposició.
3. En els sòls qualificats de sistemes generals o locals queda prohibida en tots els suposits la tallada mentre no s'executin els mateixos.
4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més de la llicència municipal, l'autorització de l'organisme que correspongui per la tallada de masses arbòries.

Art. 28 - Llicència d'enderrocament.

1. Tot enderrocament total o parcial d'un edifici està sotmès a prèvia llicència municipal.
2. A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar:
 - plànol d'emplaçament a escala 1:500
 - croquis o plànols de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar la importància de l'enderrocament
 - fotografies de l'estat actual de l'edifici.
 - memòria y pressupost de les obres.
 - acceptació de la direcció de les obres per tècnic competent.
 - autorització a que fa referència la Llei d'Arrendaments Urbans en cas que l'edifici estigués arrendat.
 - compromís de reposar els serveis urbanístics existents, així com de reparar els danys que puguin ocasionar en bens de domini públic.
3. Si l'enderrocament implica la tallada d'algun arbre, shaurà de justificar la seva necessitat y ,l'Ajuntament podrà autoritzar-la o denegar-la.



**Normes Urbanístiques
del Pla General
d'Ordenació Urbana del
Municipi de Celrà**

**TÍTOL II :
PARAMETRES
COMUNS
D'ORDENACIÓ I D'ÚS**

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

CAP. I. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SEC. 1. DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 29 - Planta baixa.

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

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 30 - Plantes soterrànies.

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

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

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

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis es de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 31 - Planta pis.

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 32 - Planta golfes.

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

L'accés a les golfes habitables, en edificis plurifamiliars, serà independent de la caixa d'accés vertical general per l'edifici.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 33 - Planta coberta.

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 3 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. Com a màxim la coberta



arrencarà des de l'alçada reguladora i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, (v. fig. 3 de l'annex 1) podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

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

3. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 4 de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies dels celoberts, la caixa d'escaies, les antenes i els dipòsits d'aigua.

Art. 34 - Finestres i llucanes sobre la coberta.

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

Art. 35 - Entresolat.

L'entresolat se separarà com a mínim tres metres de la façana de l'edifici per on hi hagi l'accés principal, i la seva alçada lliure mínima a sobre i a sota serà de 2,20 metres (v. fig. 5 de l'annex 1)

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

Art. 36 - Regles per a traçar l'alineació en cantonades dels carrers.

En els casos on el Pla determini l'arrodoniment de les cantonades, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres o un dels dos és menor a 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes (veure fig. 6 dels de l'annex 1).

2. Quan la suma dels dos carrers està entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes (v. fig. 6 de l'annex 1).

3. Si dos carrers sumen entre ells entre 12 i 20 m, o quan el més gran dels dos superi els 8 m, el radi de circumferència tangent a les façanes serà de 6 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).

4. Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 8 metres (v. fig. 6 de l'annex 1).

5. En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats, tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.

6. Les solucions en cantonada seran sempre les mateixes per a les quatre parts d'una cruïlla.



Art. 37 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:
 - En carrers d'amplària menor de 8 m.
 - Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°
3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

Art. 38 - Ventilació i il·luminació.

1. Als edificis d'habitatges, els dormitoris i sales interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.
2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.
4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.
5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 39 - Celoberts.

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 9.

Alçada del celobert (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20

Taula número 9.

3. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre

parets fixades pel diàmetre del ~~carcle~~ inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

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

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

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

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il.luminar o ventilar.

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

Art. 40 - Patis de ventilació.

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

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 10.

Alçada del pati (nombre de plantes pis)	Superfície mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15

Taula número 10.

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

3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.

3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.

3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il.luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

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

Art. 41 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

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

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

Art. 42 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer.

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

Art. 43 - Regles sobre determinació d'alçades.

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 7 de l'annex 1).

b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta (v. fig. 8 de l'annex 1).

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,5 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. fig. 9 de l'annex 1).

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

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

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada (v. fig. 10 de l'annex 1).

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 11 de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

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

Art. 44 - Regles sobre mitgeres.

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



Art. 45 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la.

1. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.
2. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.
3. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 46 - Pati d'illa.

1. L'alçaria de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades (v. fig. 12 de l'annex 1).
2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 13 de l'annex 1). En qualsevol cas, l'increment de l'alçaria reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 47 - Cossos sortints.

No s'admeten els cossos sortints tancats.

Art. 48 - Elements sortints.

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta on el ràfec podrà volar 45 cm. (v. fig. 14 de l'annex 1)

SEC. 3. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 49 - Ocupació màxima de parcel·la.

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

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

Art. 50 - Sòl lliure d'edificació.

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

Art. 51 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny.

Tindrà la consideració de planta soterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa (v. fig. 15 de l'annex 1).

Art. 52 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny.

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

Art. 53 - Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny.

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta baixa. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades (v. fig. 16 i 17 i 18 de l'annex 1).

Art. 54 - Separacions mínimes i tanques.

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

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

Art. 55 - Adaptació topogràfica del terreny.

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les llandes a vials i interiors, no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda (v. fig. 19 de l'annex 1).
2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1.5:2.5 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llandes (v. fig. 20 i 21 de l'annex 1).

Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres als laterals i fons de parcel·la. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny. Els murs de contenció situats a la façana al carrer no sobrepassaran l'alçada d'1,50 m respecte a la rasant de la vorera.

CAP. II. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.

Art. 56 - Regulació d'usos segons l'activitat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. comerç amb superfície de venda major de 250 m² i menor de 1.000 m² i una superfície edificada inferior a 1.400 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a una plaça de cotxe per cada 50 m² de superfície de venda. Els majoristes no estan inclosos en la limitació de sostre màxim descrit.

III. Grans superfícies comercials. Es prohibeix expressament la creació de Parcs Comercials en els termes que determina la Llei 1/1.997 de 24 de març, d'Equipaments Comercials, i l'Ordre de 26 de Setembre de 1.997 sobre tipologia dels equipaments comercials.

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

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

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

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

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



8. Regulació de l'ús d'activitats extractives. Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

Aquest ús serà sempre temporal i provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents, i en especial, les establertes a la Llei 12/81.

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

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

9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning. Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 140 del Decret legislatiu 1/90.

Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.

El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

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

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

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

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

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

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

Art. 57 - Regulació de les activitats

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

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

3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves

característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

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

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

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

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

Art. 58 - Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona

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

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

Art. 59. Classificació de situacions relatives a l'activitat

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

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

Art. 60 - Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

- a) Densitat de potència instal·lada en maquinaria productiva (en w/m²)
- b) Total Potència màxima instal·lada en maquinaria productiva (kw).



**Normes Urbanístiques
del Pla General
d'Ordenació Urbana del
Municipi de Celrà**

TITOL III :

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 61 - Classificació i Qualificació del sòl

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

Art. 62 - Els sistemes.

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

Art. 63 - Les zones

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

CAP. II. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 64 - Definició dels sistemes generals.

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.
2. El concepte de sistema es defineix en els articles 23.1.b. del TR i l'article 19 b. del RP.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 98 del TR. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla general no en determina l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat pel Pla general a un equipament concret.



Art. 65 - Execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 120 al 126 del TR.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estinguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel Pla.
3. En el sòl urbanitzable programat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes, seran de cessió gratuïta i obligatòria quan se'ls atorga l'aprofitament mitjà del sector, amb les limitacions imposades per l'article 123 del TR.
4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

Art. 66 - Titularitat i afectació del sòl.

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

SEC.2. SISTEMES GENERALS DE COMUNICACIÓ.

Art. 67 - Disposicions generals.

1. El Pla general estableix les determinacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns necessitats d'una regulació especial. Són els sistemes viari (V), ferroviari (F), hidrogràfic (H), costaner (C) i protecció de sistemes (PS).

Art. 68 - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de viabilitat i aparcament.
2. S'estableixen les següents categories de vies:
 - a) Carreteres, subjectes a la seva legislació específica.
 - b) Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.
 - c) Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
 - d) Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.
3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.
4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.
5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.



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

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

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

Art. 69 - Sistema ferroviari (F)

1. Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril i activitats directament i indirecta relacionats amb aquesta activitat.

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

Art. 70 - Sistema hidrogràfic (H).

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

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

3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

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

5. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.

Art. 71 - Sistema de protecció de sistemes (P).

1. Tenen la consideració de Sistema de Protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

2. El Sistema de Protecció pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

SEC.3. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES.

Art. 72 - Disposicions generals.

Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla general son el sistema de Parcs i jardins urbans (PJ).



Art. 73 - Sistema de parcs i jardins urbans (V).

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

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

Art. 74 - Disposicions generals.

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

Art. 75 - Sistema d'equipaments comunitaris - (clau E)

1. Formen el Sistema d'Equipaments aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - E.1. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
 - E.2. Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris, habitatges socials i residències de vells.
 - E.3. Religios: temples, centres religiosos.
 - E.4. Socio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...
 - E.5. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
 - E.6. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
 - E.7. Cementiri.
 - E.8. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambiental del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.
4. Es permet, en els sols qualificats d'equipaments comunitaris, l'instal·lació temporal d'equipaments privats per mitjà de concessions administratives.

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

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació



d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afi.

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

CAP III. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 77 - Definició.

Aquest Pla general classifica com a SU el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació.

Art. 78 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans especials, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Unitats d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 79 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

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

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 80 - Definició de zones.

Aquest Pla general estableix les següents zones:

- nucli antic (clau 1)



- eixample urbà (clau 2)
- bloc aïllat (clau 3)
- cases en filera (clau 4)
- ciutat jardí (clau 5)
- mixta - tolerància residència - indústria (clau 6)
- indústria (clau 7)
- terciàri (clau 8)
- equipaments privats (clau EP)
- verd privat (clau VP)

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

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi i dels agregats, que correspon a ordenació entre mitgeres alineada a vial i d'edificacions aïllades. Les normes regulen tant les obres de nova edificació com les de conservació i millora de l'edificació, tot sense canviar substancialment les seves característiques urbanes al ser objectiu del Pla General la conservació dels valors arquitectònics, històrics y paisatgístics del conjunt, així com la tipologia edificatòria i parcel.laria.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- Nucli antic intensiu 1a.
- Nucli antic extensiu 1b.

3. DENSITAT MÀXIMA

S'estableix en un habitatge cada 90 m² de sostre destinat a aquest ús, inclòs el destinat a aparcament vinculat a l'habitatge.

4. EDIFICABILITAT

- Subzona 1a : No es fixa edificabilitat concreta per aquesta zona, essent per a cada parcel.la la que resulti d'aplicar els paràmetres d'ocupació previstos en els plànols corresponents i les condicions d'edificació de la zona.
- Subzona 1b : El coeficient d'edificabilitat neta d'aquesta subzona es de 0,90 m²/m²

5. CONDICIONS DE PARCEL.LACIÓ.		1a	1b
<i>Front mínim de parcel.la</i>	4m		15 m.
<i>Parcel.la mínima</i>	l'existent abans 1.978 150 m ² per noves parcel.		l'existent abans 1.978 400 m ² per noves parcel. 600 m ² per edificacions aparellades
<i>Profunditat mínima de parcel.la</i>	lliure		lliure



6. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.		1a	1b
Tipus d'ordenació		<i>alineada a vial i aïllada</i>	<i>aïllada i aparellada</i>
Paràmetres referits a l'illa	<i>Fondària edificable</i>	<i>d'acord amb els plànols</i>	<i>lliure</i>
	<i>Fondària edificable planta baixa</i>	<i>d'acord amb els plànols</i>	<i>lliure</i>
Paràmetres referits al carrer	<i>Planta baixa</i>	<i>d'acord amb l'art. 42</i>	
	<i>Alçada reguladora</i>	<i>segons art 81.9</i>	<i>9.50 m.</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>d'acord amb l'art 42 y 43</i>	
	<i>Ocupació</i>	<i>d'acord amb els planols</i>	<i>30% superfície parcel·la</i>
	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>1 per parcel·la mínima</i>	<i>1 per parcel·la mínima</i>
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+2PP</i>	<i>PB+2PP</i>
	<i>Alçada lliure:</i>		
	· <i>soterrani</i>	<i>>= 2.20 m</i>	<i>>= 2.20 m</i>
	· <i>planta baixa</i>	<i>>= 2.50 m resid</i> <i>>= 3.00 m resta</i>	<i>>= 2,50 m resid</i> <i>>= 3,00 m resta</i>
	· <i>planta pis</i>	<i>>= 2.50 m</i>	<i>>= 2,50 m</i>
	<i>Entresolat de planta baixa</i>	<i>si / art. 35</i>	<i>si / art. 35</i>
	<i>Sotacoberta habitable</i>	<i>si / art. 32</i>	<i>si / art. 32</i>
	<i>Pendent màxim de la coberta</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>si / art. 48</i>	<i>si / art. 48</i>
	<i>Cosos sortins</i>	<i>no s'admeten</i>	<i>no s'admeten</i>
	<i>Porxos</i>	<i>s'admeten</i>	
	<i>Tractament façanes existents</i>	<i>Art. 81.8.1 i 81.8.4</i>	
	<i>Material i color de la façana</i>	<i>Art.81.8.1 i 81.8.4</i>	
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>Art.81.8.2</i>	
	<i>Fusteria</i>	<i>Art.81.8.3</i>	
<i>Construccions auxiliars</i>	<i>10 %</i>	<i>no s'admeten</i>	

	1a	1b
7. CONDICIONS D'ÚS.		
<i>Usos admesos soterrani</i>	aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici	aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos planta baixa</i>	habitatge comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant esportiu docent sanitari soci-cultural servei tècnic de l'edifici aparcament hoteler taller excepcionalment espectacle excepcionalm.	habitatge comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant esportiu docent sanitari soci-cultural servei tècnic de l'edifici aparcament hoteler taller excepcionalment espectacle excepcionalm.
<i>Usos admesos plantes pis</i>	habitatge hoteler comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant sanitari docent soci-cultural	habitatge hoteler comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant sanitari docent soci-cultural
<i>Usos admesos a l'espai lliure</i>	lligats a l'activitat principal	lligats a l'activitat principal
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>		un per habitatge

8. CONDICIONS FORMALS.

8.1- Acabats exteriors :

- Amb paredat antic o "opus incertum" amb pedres irregulars petites no superiors a 25 cm. amb juntes amples plenes de morter o trossos de teula o pedralla o d'altres materials ceràmics de facturació manual. Les cantonades seran de lesmateixes característiques y les dovelles, llindars y portes seran de pedra carreuada o fetes amb rajola fina manual o sardinell.
- Amb mur arrebossat amb morter de calç de llenya, que podra fer gruix o quedar per sobre de llindars o portes o no; si fa gruix només podra quedar a la vista les pedres carreuades de muntants o llindars i cap més; si l'arrebossat es al mateix pla que les pedres dels llindars i muntants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobtreixi l'arrebossat, així com les cantonades de l'edifici.
- Amb paredat amb pedra carreuada, ja sigui amb fàbrica de carreu regular, mixt o de revestiment. En aquest cas els llindars y muntants aniran d'acord amb les mides y qualitats generals de l'edifici.



8.2- Coberta :

- Els edificis es cobriran amb teulada àrab marró rogenc.
- La pendent màxima serà del 25% a partir de la comisa o de la barana de remat.
- L'alçada màxima de la coberta serà de 3 m. per sobre de l'últim forjat.
- Els cosos d'escala que sobresurtin de la coberta es separaran un mínim de 3 m. de la línia de façana.
- No s'admeten mansardes en coberta.
- Les terrasses no superaran el 25% de la superfície de la coberta.

8.3- Fusteria :

- Els materials admesos són la fusta, el ferro y l'alumini lacat
- Els colors de la fusteria y serralleria exterior seran :
 - .- per a les edificacions amb acabat de pedra amb llindars y muntants dels forats amb pedra, els colors seran el negre, gris plom, verd fosc, sèpia o marró rogenc.
 - .- per a les edificacions amb acabat de color, els colors seran : blanc, blau marí, blau fosc, roig terrós, granat y verd fosc.

8.4- Composició de façanes :

- Es respectaran al màxim els criteris de composició de les façanes existents.
- Prevaldran els ritmes verticals de composició i no es permeten els forats de façana en els que la dimensió horitzontal sigui igual o superior a la vertical.
- Prevaldra la proporció de massis sobre buit
- Qualsevol modificació de les façanes actuals comportarà un estudi integral de la mateixa.

9 - CONDICIONS PARTICULARS -

Alçada reguladora en la Subzona 1a - Nucli antic intensiu serà semblant a la de les edificacions existents properes, aplicant-se els següents criteris :

- l'alçada màxima per cada alineació serà la mitja de les alçades de les façanes dels edificis existents (per tram de carrer) en relació a la seva amplada.
- per establir aquesta alçada es dividirà la suma dels resultats de multiplicar cada amplada de façana per la seva alçada, per la llargada total de l'alineació de referència. En el càlcul no computaran els solars no edificats ni aquells que superin una alçada màxima de 9,50 m.
- l'alçada definitiva serà el múltiple de 3,25 m. que més proper sigui de l'alçada resultant del càlcul fet. El nombre de plantes serà el resultat de considerar una alçada de 3,25 m. per cada una.

Les alineacions a carrer les determina el present planejament general en la seva documentació gràfica. En el cas d'enderroc i nova construcció d'edificacions actuals no alineades, els Serveis Tècnics Municipals fixaran la nova alineació atenent a les característiques de carrer amb l'objectiu d'aconseguir alineacions contínues.

10.- CONDICIONS TRANSITÒRIES :

Regulacions per a les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'obra existent :

L'edificació existent es regularà sempre que es pugui a partir de les normes i ordenances per a obra nova.

Quan l'edificació existent tingui volums disconformes amb aquelles, podrà acollir-se a les regulacions que a continuació s'estableixen :

- No es podrà augmentar el nombre d'habitatges als edificis amb volum disconforme en major nombre que el que seria possible aplicant la normativa vigent.



- Als edificis amb volum ~~disconforme es permetrà tot tipus d'obra que augmenti la seguretat estructural i constructiva de l'edifici.~~
- Als edificis amb volum disconforme es permet tot tipus d'obra que millori les condicions higièniques de l'edifici, en especial tot allò que suposi l'augment de la ventilació i il·luminació de les seves estances existents, ja sigui eliminant barreres o instal·lant ventilacions estàtiques o similars.
- Als edificis disconformes es permet un augment de volum d'acord amb allò que assenyalava el punt següent d'aquest article, destinat a cambra de bany i lavabos.
- L'augment màxim de volum que es permet als edificis de volum disconforme per als usos assenyalats anteriorment és d'un 5% sempre i quan aquest no es situï per sobre de l'alçada màxima que no disminueixin les condicions d'habitabilitat a les estances del propi edifici, d'acord amb allò que estableix el Decret sobre les condicions mínimes d'habitabilitat del habitatges, de 29/2/84 de la generalitat de Catalunya.
- Aquells edificis que no esgotin l'alçada màxima però que tinguin volums disconformes, podran esgotar el volum de més que els permet l'alçada sense necessitat d'adequar el volum inferior, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no tinguin més de dos habitatges. En aquest cas, l'ampliació haurà de complir els requisits de nova edificació i no afectar, i a ser possible millorar, les condicions d'habitabilitat d'allò existent. La part de l'edifici que es mantingui amb volum disconforme, no podrà beneficiar-se de l'augment de volum permès en el punt anterior. Quan les obres abans senyalades adectin les façanes de l'edifici es donarà compliment a allò que s'estableix en aquest article, referit a les condicions formals de l'edifici.

Art. 82 - Zona d'exemple urbà (clau 2)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena l'edificació entre mitgeres, amb les façanes alineades a la línia oficial de carrer, en els teixits suburbans moderns.

2. SUBZONES.

En funció de les característiques dels edificis s'estableixen tres subzones:

- Exemple urbà intensitat 1, clau 2a
- Exemple urbà intensitat 2, clau 2b
- Exemple urbà intensitat 3, clau 2c

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	2a, 2b i 2c
--------------------------------------	--------------------

<i>Front mínim de parcel·la</i>	8 m. o l'existent abans 1.978
<i>Parcel·la mínima</i>	150 m2 o l'existent abans de 1.978
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	15 m. o l'existent abans 1.978



4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

2a, 2b i 2c

Tipus d'ordenació		alineada a vial
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable pl. pis	12 m.
	Fondària planta baixa	100% de la parcel·la amb un m'axim de 25 m.
Paràmetres referits al carrer	Planta Baixa	d'acord amb l'art. 41
	Alçada reguladora	Subzona 2ª=12,3 Subzona 2b=9,50 Subzona 2c=6,30
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	d'acord amb l'art. 42 y 43
	Accés a l'edifici	un per parcel·la
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	Subzona 2ª=B+3 Subzona 2b=B+2 Subzona 2c=B+1
	Alçada lliure:	
	· soterrani	>= 2,20 m.
	· planta baixa	>= 2,50 m. resid. >= 3,00 m. resta
	· planta pis	>= 2,50 m.
	Entresolat de planta baixa	Art. 35.
	Sotacoberta habitable	Art. 32.
	Pendent màxim de la coberta	30 %
	Elements sortints	Art. 48.
	Cosos sortins	no s'admetn.
	Tractament de façana	lliure
	Porxos	s'admeten
	Composició de façana	lliure
	Material i color de façana	lliure
	Material i color de la coberta	teula marró rogenc
Fusteries	lliure	
aparcament	un per habitatge	



5. CONDICIONS D'US.	2a, 2b i 2c
---------------------	-------------

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament magatzem serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos en planta baixa</i>	habitatge hoteler comercial oficines magatzems tallers recreatiu bar - restaurant esportiu sanitari soci-cultural docent aparcament fins 50% sup. taller artesanal fins 20 cv.
<i>Usos admesos en plantes pis</i>	habitatge hoteler comercial bar - restaurant sanitari docent soci-cultural magatzem recreatiu

Art. 83- Zona de blocs aïllats (clau 3)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena les construccions en bloc aïllat, amb ús d'habitatge plurifamiliar.

2. SUBZONES.

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

- BA.1 Blocs aïllats intensitat 1, clau 3a
- BA.2 Blocs aïllats intensitat 2, clau 3b

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.	3a	3b
--------------------------------	----	----

<i>Front mínim de parcel·la</i>	14 m.	12 m...
<i>Parcel·la mínima</i>	800 m2	250 m2
<i>Profunditat mínima de parcel·la</i>	no es fixa	no es fixa



4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	3a	3b
-------------------------------	----	----

Tipus d'ordenació		aïllada	
Paràmetres referits a l'illa	Fondària edificable	no es fixa	no es fixa
Paràmetres referits a la parcel·la	Densitat màxima d'habitatge	un habitatge per 120 m ² de parcel·la	un habitatge per 90 m ² de parcel·la
	Edificabilitat màxima	0,90 m ² /m ²	1,50 m ² /m ²
	Sostre màxim	2.000 m ² per edifici	
	Ocupació màxima	40 %	40 %
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	Alçada reguladora	9,50 m.	9,50 m.
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa, art. 53	
	Separacions mínimes:		
	· al carrer	5	3
	· al fons de parcel·la	3	4
	· als laterals de parcel·la	3	2
· entre edificacions	>= alçada de l'edifici més alt		
Alçada construcció auxiliar	no s'admet	no s'admet.	
Ocupació construcció auxiliar	no s'admet	no s'admet	
Tanques	Art. 54	Art. 54	
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	un per parcel·la mínima	un per parcel·la mínima
	Tanques	Art. 54	Art. 54
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+2PP	PB+2PP
	Alçada lliure:		
	· soterrani	>= 2,20 m.	>= 2,20 m.
	· planta baixa	>= 3,00 m.	>= 3,00 m.
	· planta pis	>= 2,50 m.	>= 2,50 m.
	Entresolat de planta baixa		
	Pendent màxim de coberta	30 %	30 %
	Elements sortints		
	Cossos sortins	no s'admeten	no s'admeten
	Composició de façana	lliure	lliure
	Material i color de la façana	lliure	lliure
Material i color de la coberta			
Fusteria			
Aparcaments	un per habitatge	un per habitatge	



5. CONDICIONS D'ÚS.	3a	3b
<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament servei tècnic de l'edifici	aparcament servei tècnic de l'edifici
<i>Usos admesos planta baixa no sobrepassant 50% superfície</i>	habitatge hoteler comercial oficines magatzem bar sanitari docent soci-cultural aparcament	habitatge hoteler comercial oficines magatzem bar sanitari docent soci-cultural aparcament
<i>Usos admesos plantes pis</i>	habitatge hoteler	habitatge hoteler
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	un per habitatge	un per habitatge

Art. 84 - Zona de cases en filera (clau 4)

1. DEFINICIO

Aquesta zona ordena les construccions residencials en bloc aïllat i edificacions entre mitgeres situades dins l'àmbit del Pla Parcial del Polígon Industrial-Residencial de Celrà i la normativa específica d'aplicació és la pròpia del Pla Parcial vigent.

Art. 85 - Ciutat jardí (Clau 5)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en forma de ciutat jardí.

2. SUBZONES.

Segons la seva densitat s'estableixen les subzones següents:

- Ciutat jardí intensitat 1, clau 5a
- Ciutat jardí intensitat 2, clau 5b
- Ciutat jardí intensitat 3, clau 5c
- Ciutat jardí intensitat 4, clau 5d



3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	5a	5b
-------------------------------	----	----

Front mínim de parcel·la	14 m.	16 m.
Parcel·la mínima	400 m ²	600 m ²
Profunditat mínima de parcel·la		

	5c	5d
Front mínim de parcel·la	16 m.	16 m.
Parcel·la mínima	800 m ²	l'existent abans 29.9.92
Profunditat mínima de parcel·la		

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	5a	5b
-------------------------------	----	----

Tipus d'ordenació	edificació aïllada		
Paràmetres referits a la parcel·la	Edificabilitat	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
	Sostre màxim	400 m ² per edifi	600m ² / edifici
	Densitat	1 hab./par.mínim o 2 habitatges per parcel·la major de 600 m ²	1 hab. per parcel·la mínima
	Ocupació	40 %	35 %
	Planta Baixa	d'acord amb l'art.	
	Alçada reguladora	8,50 m.	8,50 m
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
	Separacions mínimes		
	al carrer	3 m	3 m.
	al fons de parcel·la	3 m. mínim o 1/2 de l'alçada	3 m. mínim o 1/2 de l'alçada
	als laterals de parcel·la	3 m mínim o 1/2 de l'alçada	3 m. mínim o 1/2 de l'alçada
	entre edificacions	l'alçada del m	l'alçada del m
	Alçada construcció auxiliar	no s'admet	no s'admet
	Ocupació construcció auxiliar	no s'admet	no s'admet
Tanques	Art 54	Art. 54	
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici	un per fracció de parcel·la de 400 m ²	un per fracció de parcel·la de 400 m ²
	Tanques		
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes	PB+2PP	PB+2PP
	Alçada lliure:		
	soterrani	2,20 m	2,20 m.
	planta baixa	2,50 m.	2,50 m.
	planta pis	2,50 m.	2,50 m.
	Composició de façana	lliure	lliure
	Pendent màxim de coberta	30 %	30%
	Elements sortints	Art. 48	Art. 48
	Cosos sortins	Art. 47	Art. 47
	Tanques	Art. 54	Art. 54
Material i color de façana	lliure	lliure	
Material i color de la coberta	lliure	lliure	

<i>Fusteria</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
<i>Façana màxima</i>	<i>25 m.</i>	<i>25 m.</i>

		5c	5d
Tipus d'ordenació		<i>edificació aïllada</i>	
Paràmetres referits a la parcel·la	<i>Edificabilitat</i>	<i>0,50 m²/m²</i>	<i>0,25 m²/m²</i>
	<i>Sostre màxim</i>	<i>600 m² per edifi</i>	<i>1500m²/ edifici</i>
	<i>Densitat</i>	<i>1 hab. per parcel·la mínim</i>	<i>1 hab. per parcel·la mínima</i>
	<i>Ocupació</i>	<i>35 %</i>	<i>15 %</i>
	<i>Planta Baixa</i>	<i>d'acord amb l'art.</i>	
	<i>Alçada reguladora</i>	<i>8,50 m.</i>	<i>8,50 m</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>Planta baixa</i>	
	<i>Separacions mínimes</i>		
	<i>al carrer</i>	<i>3 m.</i>	<i>3 m.</i>
	<i>al fons de parcel·la</i>	<i>3 m. mínim o ½ de l'alçada</i>	<i>3 m. mínim o ½ de l'alçada</i>
	<i>als laterals de parcel·la</i>	<i>3 m. mínim o ½ de l'alçada</i>	<i>3 m. mínim o ½ de l'alçada</i>
	<i>entre edificacions</i>	<i>l'alçada del m</i>	<i>l'alçada del m</i>
	<i>Alçada construcció auxiliar</i>	<i>no s'admet</i>	<i>no s'admet</i>
<i>Ocupació construcció auxiliar</i>	<i>no s'admet</i>	<i>no s'admet</i>	
<i>Tanques</i>	<i>Art. 54</i>	<i>Art. 54</i>	
Parametres referits al carrer	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>un per fracció de parcel·la de 400 m²</i>	<i>un per fracció de parcel·la de 400 m²</i>
	<i>Tanques</i>		
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+2PP</i>	<i>PB+2PP</i>
	<i>Alçada lliure:</i>		
	<i>soterrani</i>	<i>2,20 m</i>	<i>2,20 m</i>
	<i>planta baixa</i>	<i>2,50 m</i>	<i>2,50 m</i>
	<i>planta pis</i>	<i>2,50 m.</i>	<i>2,50 m</i>
	<i>Composició de façana</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
	<i>Pendent màxim de coberta</i>	<i>30 %</i>	<i>30%</i>
	<i>Elements sortints</i>	<i>Art. 48</i>	<i>Art. 48</i>
	<i>Cosos sortints</i>	<i>Art. 47</i>	<i>Art. 47</i>
	<i>Tanques</i>	<i>Art. 54</i>	<i>Art. 54</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
	<i>Material i color de la coberta</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>
<i>Fusteria</i>	<i>lliure</i>	<i>lliure</i>	
<i>Façana màxima</i>	<i>25 m.</i>	<i>25 m</i>	

5. CONDICIONS D'ÚS	5a,5b,5c,5d.
---------------------------	---------------------

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	<i>aparcament serveis tècnics de l'edifici</i>
<i>Usos admesos planta baixa</i>	<i>habitatge hoteler oficina artesanal en una superfície inferior al 20% edificat</i>
<i>Usos admesos plantes pis</i>	<i>habitatge hoteler</i>
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	<i>una plaça per habitatge</i>



Art. 86 - Zona Mixta (Clau 6)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació dels sectors contigus a la zona industrial on els planejaments anteriors preveien la transició entre la zona industrial i la zona residencial.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	6
--------------------------------------	----------

<i>Front mínim de parcel·la</i>	14 m.
<i>Parcel·la mínima</i>	600 m ²
<i>Ocupació màxima de parcel·la</i>	35 %

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	6
--------------------------------------	----------

Tipus d'ordenació		<i>aïllada o aparellada</i>
Paràmetres referits a l'illa	<i>Edificabilitat neta</i>	<i>0,75 m²/m² 1200 m² per edifici</i>
	<i>Sostre màxim</i>	
Paràmetres referits al carrer	<i>Densitat neta</i>	<i>1 habitatge per 200 m² de parcel·la amb un mínim de 70 m² d'habitatge</i>
	<i>Planta Baixa</i>	<i>d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la</i>
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Alçada reguladora</i>	<i>9.50 m</i>
	<i>Punt d'aplicació de l'alçada reguladora</i>	<i>d'acord amb regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referits a la parcel·la</i>
	<i>Accés a l'edifici</i>	<i>1 per parcel·la mínima</i>
	<i>Tanques</i>	
	<i>Nombre màxim de plantes</i>	<i>PB+2PP</i>
Paràmetres referits a l'edificació	<i>Alçada lliure:</i>	
	<i>- soterrani</i>	
	<i>- planta baixa</i>	
	<i>- planta pis</i>	
	<i>Separació a carrer</i>	<i>3 m.</i>
	<i>Separació altres límits</i>	<i>3 m. mínim o ½ de l'alçada de l'edifici</i>
	<i>Construccions auxiliars</i>	<i>no s'admeten</i>
	<i>Material i color de façana</i>	<i>lliure</i>
	<i>Tractament espai lliure</i>	<i>vegetació autoctona</i>
	<i>Tanques</i>	<i>Art. 54</i>
<i>Façana màxima edificació</i>	<i>30 m.</i>	



5. CONDICIONS D'US	6
<i>Usos admesos planta soterrani</i>	aparcament serveis tècnics de l'edifici
<i>Usos admesos planta baixa</i>	habitatge comercial oficines magatzem bar - restaurant esportiu sanitari soci-cultural aparcament industrial 1ª y 2ª categoria
<i>Usos admesos plantes pis</i>	habitatges oficines magatzem
<i>Dotació mínima d'aparcament:</i>	una plaça per habitatge

Art. 87 - Industrial (Clau 7)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena les construccions industrials en edificació aïllada situades dins l'àmbit del Pla Parcial del Polígon Industrial de Celra i la normativa específica d'aplicació que fa referència a:

- condicions de parcel·lació
- condicions d'edificació
- condicions d'ús

és la normativa pròpia del Pla Parcial vigent.

Art. 88 - Terciàri (Clau 8)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les construccions destinades a aquests usos situades dins l'àmbit del Pla Parcial del Polígon Industrial de Celra i la normativa específica d'aplicació que fa referència a:

- condicions de parcel·lació
- condicions d'edificació
- condicions d'ús

és la normativa pròpia del Pla Parcial vigent.

Art. 89 - Equipament privat (Clau 9 o EP)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena les construccions d'equipaments privats dedicats a usos col·lectius.

2. SUBZONES.

D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen dos subzones:
- indústria aïllada, clau 9a o EPa



- indústria aïllada, clau 9b o EPb

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	9a	9b
-------------------------------	----	----

Front mínim de parcel·la		
Parcel·la mínima	1.200 m ²	2.000 m ²
Profunditat mínima de parcel·la		

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	9a	9b
-------------------------------	----	----

Tipus d'ordenació		volumetria específica amb Estudi de Detall	
Paràmetres referits a la parcel·la	Densitat industrial		
	Edificabilitat neta	0,50 m ² /m ²	0,50 m ² /m ²
	Ocupació	60 %	50 %
	Volumetria màxima		
	Separacions mínimes:	segons E.D.	
	al carrer		10 m.
	al fons de parcel·la		3 m.
	als laterals de parcel·la entre edificacions		3 m.
	Planta baixa	d'acord amb la definició dels paràmetres referits a la parcel·la	
	Alçada reguladora	12 m.	9,50 m.
	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Planta baixa	
	Construcció auxiliar	no s'admet	no s'admet
Tanques			
Paràmetres referits al carrer	Accés a l'edifici		
	Tanques		
Paràmetres referits a l'edificació	Nombre màxim de plantes		PB+2PP
	Alçada lliure:		
	soterrani		
	planta baixa		
	planta pis		
	Pendent màxim de coberta		
	Composició de façana		
	Elements sortints		
	Cosos sortints		
	Matenal i color de façana		
	Tractament espai lliure		
	Tolerància d'habitatges		
Altres			

5. CONDICIONS D'ÚS

<i>Usos admesos planta soterrani</i>	magatzem serveis tècnics de l'edifici aparcaments
<i>Usos admesos planta baixa</i>	hotel·ler comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant esportiu sanitari docent soci-cultural estació de servei discoteca aparcament amb ocupació del 50% de planta baixa
<i>Usos admesos plantes pis</i>	hotel·ler comercial oficines magatzem recreatiu bar - restaurant soci-cultural docent discoteca estació de servei

Art. 90 - Verd Privat (Clau 10 o VP)

1. DEFINICIÓ.

Aquesta zona ordena els sòls privats lliures d'edificació, on el Pla General determina la conservació dels elements vegetals existents o l'obligatorietat d'ajardinar-los.

2. SUBZONES.

D'acord amb les característiques d'ordenació s'estableixen dos subzones:

- verd privat existent, clau 10a o VPa

correspon als sòls amb edificacions aïllades voltades de jardins d'interès, que cal conservar pel seu propi valor patrimonial y per al manteniment del caràcter y peculiar identitat que confereixen a la fisonomia del paisatge de Celra.

- verd privat de nova creació, clau 10b o VPb

correspon als sòls no edificables que per les particulars característiques de l'espai ordenat on es troben o per determinació dels planejaments d'on procedeixen, cal consolidar com a espais lliures verds.

3. CONDICIONS D'ÚS I MILLORA PER LA SUBZONA DE VERD PRIVAT EXISTENT.

1.- En els edificis existents s'admeten les obres de consolidació, conservació, reparació modernització i millora, no alterant aquestes últimes l'aparença exterior de l'edifici i preservaran els ambients interiors y la decoració en el cas que tingui valor històric.

2.- S'admet qualsevol ús compatible amb les condicions d'ús dels sectors urbans limitrofs.

3.- La Corporació, a les Ordenances fiscals, desenvoluparà les mesures d'exacció fiscal que corresponguin per compensar les despeses extraordinàries de conservació dels jardins y edificis singulars, a fi de garantir-ne y premiar el bon ús y conservació.

4.- Qualsevol alteració de l'estat de l'edificació y del seu ús que no se subjecti a llicències, a més de les sancions normals previstes per Llei en situacions d'actes sense llicència, donarà lloc a les sancions y ordres d'execució de caràcter estètic previstes en la Llei, que obliguen a restablir l'obra originària.

SEC. 3. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ

Art. 91 - UA.1 - LA FABRICA

1. OBJECTIUS.

Completar les actuacions derivades d'anteriors planejaments, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

Limitada pels carrers Fabrica, Joan Miró, Gironés i Industria.

3. SUPERFÍCIES.

- La superfície total de la U.A. es de 30.624 m2
- Sòl públic : 10.334 m2
- Sòl privat : 20.290 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistemes de protecció
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Bloca Aïllats
- Zona de Verd Privat

5. CESSIONS.

Son de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, de protecció i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 92 - UA.2 - LA RAMBLA 1

1. OBJECTIUS.

Ordenar l'espai no consolidat de transició entre el teixit urbà d'eixample i el sector del Nucli Antic, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la U.A. es de 11.535 m2

- Sòl públic : 4.002 m2
- Sòl privat : 7.533 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones:

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Nucli Antic
- Zona d'Eixample Urbà
- Zona de Verd privat

5. CESSIONS

Son de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 93 - UA.3 - LA RAMBLA 2

1. OBJECTIUS

Ordenar l'espai no consolidat de transició entre el teixit urbà d'eixample i el sector del Nucli Antic, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G:

3. SUPERFÍCIES

La superfície total de la U.A. es de 6.333 m2

- Sòl públic : 2.621 m2
- Sòl privat : 3.712 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Nucli Antic
- Zona d'Eixample Urbà

5. CESSIONS

Son de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 94 - UA.4 - CAN PRAT

1. OBJECTIUS

Ordenar l'espai no consolidat de transició entre el teixit urbà d'eixample i el sector del Nucli Antic, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G:

3. SUPERFÍCIES

La superfície total de la U.A. es de 9.020 m2

- Sòl públic : 2.679 m2
- Sòl privat : 6.341 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Nucli Antic

5. CESSIONS

Son de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General



6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació es el de Compensació

Art. 95 - UA.5 -

1. OBJECTIUS.

Ordenar l'espai parcialment consolidat situat al sud del Nucli Antic, urbanitzar i dotar a la zona d'espais lliures i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la U.A. es de 20.519 m2

■ Sòl públic : 11.879 m2

■ Sòl privat : 8.640 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

■ Sistema viari

■ Sistema d'espais lliures

■ Zona de Ciutat Jardí

■ Zona de Verd privat

5. CESSIONS.

Son de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 96 - UA.6 -

1. OBJECTIUS

Completar l'urbanització i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P G

3. SUPERFÍCIES

La superfície total de la U.A. es de 11.356 m2

■ Sòl públic : 3.047 m2

■ Sòl privat : 8.309 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones

■ Sistema viari

■ Sistema d'espais lliures

■ Zona de Ciutat Jardí

5. CESSIONS.

Son de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 97 - UA.7 -

1. OBJECTIUS

Ordenar l'espai delimitat, procedir a la formalització de les cessions de sòl per vialitat, equipaments i espais lliures, urbanitzar els carrers, i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la U.A. es de 41.036 m2



- Sòl públic : 20.158 m2
- Sòl privat : 20.878 m2

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'equipaments
- Sistema d'espais lliures
- Zona de Ciutat Jardí

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari, equipaments i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació es el de Compensació.

Art. 98 - UA.8 -

1. OBJECTIUS.

Ordenar la zona situada entre el sòl industrial i el residencial del sector, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la U.A. es de 20.261 m2

- Sòl públic : 10.054 m2
- Sòl privat : 10.207 m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona Mixta

5. CESSIONS

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Compensació.

Art. 99 - UA.9

1. OBJECTIUS.

Ordenar la zona situada entre el sòl industrial i el residencial del sector, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES

La superfície total de la U.A. es de 37.100 m2

- Sòl públic : 15.864 m2
- Sòl privat : 21.236m2.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona Mixta

5. CESSIONS

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sols destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafats als documents gràfics d'aquest Pla General



6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Compensació.

Art. 100.1 - UA.10

1. OBJECTIUS.

Ordenar la zona situada entre el sòl industrial i el residencial del sector, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la U.A. es de 20.065 m²

- Sòl públic : 8.269 m²
- Sòl privat : 11.796 m².

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona Mixta

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Compensació.

Art. 100.2 - UA.11

1. OBJECTIUS.

Ordenar la zona situada entre el sòl industrial i el residencial del sector, urbanitzar i garantir la justa distribució de carregues i beneficis que es desprenen del planejament general.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest P.G.

3. SUPERFÍCIES.

La superfície total de la U.A. es de 35.485 m²

- Sòl públic : 16.053 m²
- Sòl privat : 19.432 m².

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Les fixades per aquestes Normes Urbanístiques per les zones :

- Sistema viari
- Sistema d'espais lliures
- Zona Mixta

5. CESSIONS.

Són de cessió obligatòria i gratuïta els sòls destinats a l'ús públic qualificat de sistema viari i d'espais lliures, grafiats als documents gràfics d'aquest Pla General

6. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació és el de Compensació.

Art. 101 - PLA ESPECIAL D'EQUIPAMENTS

1. OBJECTIUS.

Ordenar l'edificació de l'àrea destinada a equipaments generals i serveis comunitaris.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest Pla General.

3. SUPERFÍCIE.

La superfície total del sector es de 42.739 m².



4. SOSTRE EDIFICABLE.

S'ajustarà al que determina l'article 74.3 d'aquesta Normativa Urbanística en referència al Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics.

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

S'ajustarà al que determina la Secció 4ª del Títol III d'aquesta Normativa Urbanística en referència al Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de Cooperació.

Art. 102 - P.E.M.U. MAS PADRÓ

1. OBJECTIUS.

L'objectiu d'aquest P.E.M.U. es l'ordenació de l'edificació i parcel·lació, la definició del sistema d'accés a les parcel·les i l'establiment de les normes de protecció paisatgística i arquitectònica del sector Mas Pradó.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest Pla General

3. SUPERFÍCIE.

La superfície de l'àmbit d'actuació d'aquest P.E. es de 15.968 m²

4. SOSTRE EDIFICABLE.

El que resulta d'aplicar la normativa urbanística de les zones qualificades de Ciutat Jardí - 5c.

5. DENSITAT D'HABITATGES

Un habitatge per parcel·la mínima.

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les fixades en l'article 85 - Ciutat Jardí, d'aquesta normativa urbanística.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

8. CESSIÓ

El Pla especial destinarà un 20% del sòl ordenat a espais lliures i vials. Aquest sòl serà de cessió obligatòria i gratuïta.



CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 103 - Definició i tipus.

1. El sòl urbanitzables són els que el pla general declara com a aptes per a ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix dues categories: Sòl urbanitzable programat (SUP) i Sòl urbanitzable no programat (SUNP).

El sòl urbanitzable programat és aquell que s'haurà de desenvolupar segons es preveu en el Programa d'actuació d'aquest Pla general.

El sòl urbanitzable no programat és format pel sòl que podrà ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació i desenvolupament de Programes d'Actuació Urbanística.

3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable programat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Art. 104 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'art. 25 del TR si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'art. 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya.

Art. 105 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable programat.

Son deures del propietaris del sòl urbanitzable programat :

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

Art. 106 - Gestió del Sòl urbanitzable programat.

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.

2. Els sectors de sòl urbanitzable programat es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.

3. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art. 63 del TR.

5. Al sòl urbanitzable programat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització.

6. Avaluacions d'impacte ambiental: Per tal de garantir la pervivència de les qualitats ecològiques i paisatgístiques de les àrees classificades de sòl urbanitzable programat per aquest Pla general, els planejaments parcials i els d'urbanització que afectin a aquestes zones es sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

SEC. 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 107 - Definició de zones

Per als sectors de Sòl urbanitzable, aquest Pla general, s'estableix la següent zonificació:

- Desenvolupament residencial d'intensitat 1
 - S1.2 Sector 1 - Subsector 2
 - S1.4 i 5 Sector 1 - Subsectors 4 i 5
- Desenvolupament residencial d'intensitat 2
 - S2 Sector 2
- Desenvolupament industrial d'intensitat 1
 - S1.2 Sector 1 - Subsector 1
- Desenvolupament industrial d'intensitat 2
 - S1.3 Sector 1 - Subsector 3

Art. 108 - Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1 - S1.2

Definició	Pla Parcial aprovat definitivament
Edificabilitat bruta màxima	Pla Parcial aprovat definitivament
Densitat màxima bruta d'habitatges	Pla Parcial aprovat definitivament
Condic. de parcelació, edificació i us	Pla Parcial aprovat definitivament
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de vialitat	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de parcel.lació i edificació	Pla Parcial aprovat definitivament
Coeficient de valoració de la zona:-	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de rigidesa de la demanda	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de repercució de costos	Pla Parcial aprovat definitivament
Us principal i usos complementaris	Pla Parcial aprovat definitivament

Art. 109- Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 1 - S1.4 i 5

Definició	Pla Parcial aprovat definitivament
Edificabilitat bruta màxima	Pla Parcial aprovat definitivament
Densitat màxima bruta d'habitatges	Pla Parcial aprovat definitivament
Condic. de parcelació, edificació i us	Pla Parcial aprovat definitivament
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de vialitat	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de parcel.lació i edificació	Pla Parcial aprovat definitivament
Coeficient de valoració de la zona:-	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de rigidesa de la demanda	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de repercució de costos	Pla Parcial aprovat definitivament
Us principal i usos complementaris	Pla Parcial aprovat definitivament



Art. 110- Zona de desenvolupament residencial d'intensitat 2 - S2

Definició	Article 118
Edificabilitat bruta màxima	0,50 m ² /m ²
Densitat màxima bruta d'habitatges	25 habitatges / hectarea
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes	Article 118
Condicions de vialitat	Fixades a la documentació gràfica
Condicions de parcel·lació i edificació	Article 118
Coeficient de valoració de la zona:-	
- coeficient de rigidesa de la demanda	1
- coeficient de repercució de costos	1
Us principal i usos complementaris	Article 118

Art. 111- Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 1 - S1.1

Definició	Pla Parcial aprovat definitivament
Edificabilitat bruta màxima	Pla Parcial aprovat definitivament
Densitat màxima bruta d'habitatges	Pla Parcial aprovat definitivament
Condic. de parcel·lació, edificació i us	Pla Parcial aprovat definitivament
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de vialitat	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de parcel·lació i edificació	Pla Parcial aprovat definitivament
Coeficient de valoració de la zona:-	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de rigidesa de la demanda	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de repercució de costos	Pla Parcial aprovat definitivament
Us principal i usos complementaris	Pla Parcial aprovat definitivament

Art. 112- Zona de desenvolupament industrial d'intensitat 2 - S1.3

Definició	Pla Parcial aprovat definitivament
Edificabilitat bruta màxima	Pla Parcial aprovat definitivament
Densitat màxima bruta d'habitatges	Pla Parcial aprovat definitivament
Condic. de parcel·lació, edificació i us	Pla Parcial aprovat definitivament
Cessions mínimes obligatòries per a sistemes	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de vialitat	Pla Parcial aprovat definitivament
Condicions de parcel·lació i edificació	Pla Parcial aprovat definitivament
Coeficient de valoració de la zona:-	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de rigidesa de la demanda	Pla Parcial aprovat definitivament
- coeficient de repercució de costos	Pla Parcial aprovat definitivament
Us principal i usos complementaris	Pla Parcial aprovat definitivament

SEC. 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT (SUP)

Art. 113- SUP- SECTOR 1 - SUBSECTOR 1

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable industrial en execució amb Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats definitivament.

Correspon al Subsector 1 del Polígon Industrial i Residencial de Celrà.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector correspon al del planejament parcial vigent i els seus límits són els grafats als plans d'ordenació d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del sector és la fixada al Pla Parcial vigent.



4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació edificació i ús son les fixades pel Pla Parcial vigent.

5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

El fixat pel Pla Parcial vigent.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

S'hauran de d'acompletar els serveis urbanístics determinats al Projecte d'Urbanització aprovat i formalitzar les cessions obligatòries previa aprovació definitiva del projecte de Compensació i inscripció en el registre de la propietat. Es fixa una etapa de dos anys per completar i formalitzar les determinacions del planejament vigent.

Art. 114- SUP- SECTOR 1 - SUBSECTOR 2

1. OBJECTIUS

Sector del sòl urbanitzable residencial en execució, amb planejament parcial i projecte d'urbanització aprovats definitivament.

Correspon al Subsector 2 del Polígon Industrial - Residencial de Celrà.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del sector es la fiada pel planejament parcial.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació edificació i ús son les fixades pel Pla Parcial vigent.

5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

El fixat pel Pla Parcial vigent.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

S'hauran de d'acompletar els serveis urbanístics determinats al Projecte d'Urbanització aprovat i formalitzar les cessions obligatòries previa aprovació definitiva del projecte de Compensació i inscripció en el registre de la propietat. Es fixa una etapa de dos anys per completar i formalitzar les determinacions del planejament vigent.

Art. 115- SUP- SECTOR 1 - SUBSECTOR 3

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbanitzable industrial amb Pla Parcial aprovat definitivament

Correspon al Subsector 3 del Polígon Industrial de Celrà.

2. ÀMBIT

L'àmbit del sector correspon al del planejament parcial vigent i els seus límits son els grafats als plans d'ordenació d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del sector es la determinada pel planejament parcial.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació edificació i ús son les fixades pel Pla Parcial vigent.

5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

El fixat pel Pla Parcial vigent.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

S'haurà d'urbanitzar el Subsector i formalitzar les cessions obligatòries previa aprovació definitiva del projecte de Compensació i inscripció en el registre de la propietat.

Es fixa una etapa de quatre anys per completar i formalitzar les determinacions del planejament vigent.



Art. 116- SUP- SECTOR 1 - SUBSECTORS 4 i 5

1. OBJECTIUS

Sector del sòl urbanitzable residencial en execució, amb planejament parcial i projecte d'urbanització aprovats definitivament.

Corresponen als Subsectors 4 i 5 del Polígon Industrial i Residencial de Celrà.

2. ÀMBIT

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície total del sector es la que determina el planejament parcial.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació edificació i ús son les fixades pel Pla Parcial vigent.

5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

El fixat pel Pla Parcial vigent.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació es el de Compensació.

S'hauran de d'acompletar els serveis urbanístics determinats al Projecte d'Urbanització aprovat i formalitzar les cessions obligatòries previa aprovació definitiva del projecte de Compensació i inscripció en el registre de la propietat. Es fixa una etapa de dos anys per completar i formalitzar les determinacions del planejament vigent.

Art. 117- SUP- SECTOR 2 - RESIDENCIAL "LES FALGUERES"

1. OBJECTIUS

L'ordenació urbanística del sector situat entre la zona destinada a equipaments comunitaris i la carretera de Julià, que per la seva situació urbana i característiques físiques, hom assigna una intensitat d'ús que permeti creixements urbans de densitat moderada i alt nivell ambiental.

2. ÀMBIT

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície del sector es de 45 671 m²

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

L'ordenació del sector es fixarà mitjançant un Pla Parcial.

El tipus d'ordenació serà amb edificació aïllada, aparellada i/o en filera.

Els usos admesos seran els següents : habitatge, residencial, hotelier, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural i esportiu.

5. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR

Es fixa l'edificabilitat bruta del sector en 0,50 m²/m² i una densitat màxima de 25 habitatges per hectàrea

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació sera el de Compensació i es preveu desenvolupar lo en els propers quatre anys.

7. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima admesa serà de 25 habitatges per hectàrea del sector

8. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES

Els percentatges mínims de sòl de cessions seran

a. Per a vials i estacionaments : 20%

b. Per a espais lliures, places o parcs : 15%

c. Per a equipaments comunitaris : 6%



SEC. 4 REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN EL SOL URBANITZABLE NO PROGRAMAT (SUNP)

Art. 118 Gestió del Sòl urbanitzable no programat.

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Programa d'actuació urbanística per al desenvolupament d'àmbits urbanístic integrats, mitjançant la redacció de plans parcials d'ordenació, projectes d'urbanització i edificació.
2. Les seves determinacions concretes seran les explicitades per aquest Pla i les bases del concurs dels programes d'actuació urbanística (PAU), incorporant les variacions que es puguin introduir en la revisió del Programa d'actuació del Pla.
3. Els sistemes generals inclosos dins del sòl urbanitzable no programat o els seus elements podran ser objecte d'actuació aïllada mitjançant la redacció de plans especials.
4. Avaluacions d'impacte ambiental: Per tal de garantir la pervivència de les qualitats ecològiques i paisatgístiques de les àrees classificades de sòl urbanitzable no programat per aquest Pla general, els programes d'actuació urbanística, els planejaments parcials, i els projectes d'urbanització que afectin a aquestes zones es sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

Art. 119 SUNP- SECTOR 1 - RESIDENCIAL - TERCIARI

1. OBJECTIUS

L'ordenació urbanística del sector situat al sud del polígon industrial (subsector 1) i limitat a l'est pel carrer d'Aumet i a l'oest pel carrer de l'Areny, relligant-lo amb el teixit urbà que l'envolta.

2. ÀMBIT.

L'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE

La superfície del sector es de 105 862 m²

4 - EDIFICABILITAT

L'edificabilitat bruta serà de 0.50 m²/m²

L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin i els sòls destinats dins el sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics.

No entraran en el comput de l'edificabilitat els vials i carreteres de domini públic que es mantinguin, així com els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector.

5. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima admesa serà de 25 habitatges per hectàrea del sector.

6. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES

Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :

- a. Per a vials i estacionaments : 20%
- b. Per a espais lliures, places o parcs : 15%
- c. Per a equipaments comunitaris : 4%

7. USOS COMPATIBLES

Habitatge, hotel, sanitari, comercial, socio-cultural i esportiu i els específics de les zones Mita i Terciari regulats pels articles 86 i 88 d'aquesta normativa urbanística.

Art. 120- SUNP- SECTOR 2 - RESIDENCIAL

1. OBJECTIUS.

Donades les característiques físiques i la situació del sector respecte a l'estructura general del municipi, s'assigna a aquest sector una intensitat d'ús que permeti els creixement de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat, integrades al medi rústic sense alteracions importants del paisatge.

Els nivells d'urbanització seran els mínims necessaris, assolint els valors en quan a espais lliures públics o privats adequats.

2. ÀMBIT.

L'àmbit es l'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE.

La superfície total del sector es de 76.661 m².

4. EDIFICABILITAT

L'edificabilitat bruta serà de 0,25 m²/m².

L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin i els sols destinats dins el sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics.

No entraran en el comput de l'edificabilitat els vials i carreteres de domini públic que es mantinguin, així com els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector.

5. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima admesa serà de 15 habitatges per hectàrea del sector.

6. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES

Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :

a. Per a vials i estacionaments : 20%

b. Per a espais lliures, places o parcs : 15%

c. Per a equipaments comunitaris : 4%

7. USOS COMPATIBLES :

Habitatge, hotel, sanitari, comercial, socio-cultural i esportiu.

Art. 121- SUNP- SECTOR 3 - RESIDENCIAL

1. OBJECTIUS.

Donades les característiques físiques i la situació del sector respecte a l'estructura general del municipi, l'objectiu d'aquest sector es el de relligar el teixit urbà que l'envolta, i s'assigna a aquest sector una intensitat d'ús que permeti els creixement de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat, integrades al medi rústic sense alteracions importants del paisatge.

Els nivells d'urbanització seran els mínims necessaris, assolint els valors en quan a espais lliures públics o privats adequats.

2. ÀMBIT.

L'àmbit es l'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE.

La superfície total del sector es de 22.142 m².

4. EDIFICABILITAT

L'edificabilitat bruta serà de 0,25 m²/m².

L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin i els sols destinats dins el sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics.

No entraran en el comput de l'edificabilitat els vials i carreteres de domini públic que es mantinguin, així com els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector.

5. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima admesa serà de 15 habitatges per hectàrea del sector.



6. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES

Els percentatges mínims de sòl de cessións seran:

- a. Per a vials i estacionaments : 20%
- b. Per a espais lliures, places o parcs : 15%
- c. Per a equipaments comunitaris : 4%

7. USOS COMPATIBLES :

Habitatge, hotel·ler, sanitari, comercial, socio-cultural i esportiu

Art. 122- SUNP- SECTOR 4 - RESIDENCIAL

1. OBJECTIUS.

Donades les característiques físiques i la situació del sector respecte a l'estructura general del municipi, s'assigna a aquest sector una intensitat d'ús que permeti el creixement de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat, integrades al medi rústic sense alteracions importants del paisatge.

Els nivells d'urbanització seran els mínims necessaris, assolint els valors en quan a espais lliures públics o privats adequats.

2. ÀMBIT.

L'àmbit es l'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE.

La superfície total del sector es de 36 670 m2.

4. EDIFICABILITAT

L'edificabilitat bruta serà de 0.25 m2/m2.

L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin i els sòls destinats dins el sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics.

No entraran en el comput de l'edificabilitat els vials i carreteres de domini públic que es mantinguin, així com els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector.

5. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima admesa serà de 15 habitatges per hectàrea del sector.

6. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES

Els percentatges mínims de sòl de cessións seran :

- a. Per a vials i estacionaments : 20%
- b. Per a espais lliures, places o parcs : 15%
- c. Per a equipaments comunitaris : 4%

7. USOS COMPATIBLES

Habitatge, hotel·ler, sanitari, comercial, socio-cultural i esportiu.

Art. 123 - SUNP- SECTOR 5 - RESIDENCIAL

1. OBJECTIUS.

Donades les característiques físiques i la situació del sector respecte a l'estructura general del municipi, s'assigna a aquest sector una intensitat d'ús que permeti el creixement de vivenda unifamiliar o agrupada de baixa densitat.

Els nivells d'urbanització seran els necessaris per garantir la connexió amb les xarxes de serveis en sòl urbà que envolten el sector i de característiques similars als existents.

2. ÀMBIT

L'àmbit es l'assenyalat a la documentació gràfica d'aquest planejament general.

3. SUPERFÍCIE.

La superfície total del sector es de 11.531 m2.

4. EDIFICABILITAT

L'edificabilitat bruta serà de 0,25 m2/m2.

L'edificabilitat es referirà a la totalitat de l'àmbit del sector, incloent-hi els espais lliures per parcs o boscos urbans que s'indiquin i els sols destinats dins el sector a equipaments comunitaris, necessàriament públics.

No entraran en el comput de l'edificabilitat els vials i carreteres de domini públic que es mantinguin, així com els llits de les rieres, torrents i curses d'aigua de titularitat pública.

Aquesta edificabilitat sectorial mesura l'aprofitament mitjà del sector.

5. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima admesa serà de 15 habitatges per hectàrea del sector.

6. CESSIONS MÍNIMES PER A SISTEMES

Els percentatges mínims de sòl de cessions seran :

a. Per a vials i estacionaments : 20%

b. Per a espais lliures, places o parcs : 10% que es localitzara al sud de la via del ferrocarril.

c. Per a equipaments comunitaris : 20% que es localitzarà completant l'illa d'equipaments comunitaris contigua al sector.

7. USOS COMPATIBLES :

Habitatge, hotel, sanitari, comercial, socio-cultural i esportiu.

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

SEC.1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 124 - Definició i tipus.

El sòl no urbanitzable compren terrenys que han de ser objecte de conservació y especial protecció per raó dels seus valors agrícoles i forestals, de llurs valors ambientals i paisatgístics, de llurs valors històrics i culturals i per raó de la defensa de la fauna, la flora i l'equilibri ecològic.

Aquests terrenys es caracteritzen doncs per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter propiament rural dels mateixos. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

Art. 125 - Desenvolupament del Pla general en SNU

1. Les determinacions que conté aquest Pla general, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials.

2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del Pla general, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

3. La zona corresponent al massís de les Gavarres que es troba dins el terme municipal de Celra es regirà pel que disposa aquesta normativa y el Decret 328/1992 de 14 de desembre, referent al Pla d'Espais Naturals de Catalunya.

Art. 126 - Finques mínimes.

1. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents.

b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.

c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.

2. Les divisions i les segregacions no estan subjectes a llicència municipal (art. 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals i 1 del RD). No obstant això, es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl que vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent.

Art. 127 - Camins rurals.

1. Per la seva significació com a elements bàsics de l'estructura del sòl no urbanitzable s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla general, en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

4. Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable es separaran com a mínim 15 metres de l'eix del camí rural, i les de caràcter provisional permeses per aquestes normes es separaran com a mínim 7 metres de l'eix del camí.

5. La xarxa bàsica dels camins públics s'assenyala en la documentació gràfica a escala 1/5.000 d'aquest Pla General.

6. Tota la xarxa de camins, de titularitat pública o privada, hauran de restar lliure a la circulació.

Art. 128 - Tanques.

1. Es prohibeixen les tanques de tot tipus, llevat que responguin a motivacions d'ús agrícola o ramader propi de la finca. En aquests casos, les tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, i seran vegetals o amb xarxa metàl·lica protegida per elements vegetals.

2. Resten prohibides les parets de tanca d'obra.

3. Les tanques autoritzades es situaran, com a mínim, a 5 metres de l'aresta exterior de l'explanació del camí.

4. L'ajuntament vetllarà per la retirada de les tanques existents en el sòl no urbanitzable, en especial aquelles que dificulten les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna.

Art. 129 - Conreus.

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

Art. 130 - Nucli de població.

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

Art. 131 - Usos permesos i usos prohibits.

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una

manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) ús d'habitatge unifamiliar no vinculat a l'explotació agrícola.
- b) ús d'habitatge plurifamiliar.
- c) ús comercial.
- d) ús d'oficines.
- e) ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries o industrials amb llicència d'ús, anterior a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla general.
- f) magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- g) garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
- h) ús ramader intensiu.
- i) l'extracció d'àrids.

SEC.2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 132 - Disposicions generals.

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

En el sòl no urbanitzable no es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'art. 68 del TR, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de SNU i compleixin les condicions específiques de la zona en què s'emplacin.

També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes. En qualsevol cas cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població.

Art. 133 - Habitatges.

Els habitatges en SNU, sense perjudici del que aquesta Revisió Pla general determini per a cada zona, s'admeten sempre que es tracti d'habitatge principal i que l'usuari/a acrediti que l'agricultura es el títol principal de la seva activitat..

Aquets han de complir les següents condicions:

- a) acreditar una propietat de 1,5 ha de terres de conreu d'horta, 4,5 ha. de terres de conreu o 25 ha. de sòl forestal..per a cada habitatge.
- b) Per sol licitar llicència de construcció cal inscriure la finca, al Registre, com a indivisible.
- c) No fer possible la formació de nucli de població i justificar-ho gràficament.
- d) El sostre serà com a màxim de 250 m² d'habitatge més 50 m² de construccions complementàries.
- e) Les edificacions es separaran més de 15 m dels límits de propietat i dels camins públics i 25 m. del marge que delimita el llit de rius rieres i torrents.

- f) L'alçada màxima prevista serà de 6,50 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
- g) Hauran de preveure el corresponent sistema de captació d'aigua i depuració d'aigües residuals.
- h) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc. El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.
- i) Tindrà la consideració de terreny inedificable aquell que presenta una pendent superior al 30%, per tal de reduir l'impacte de l'edifici pel que fa a erosió o esllavissament.
En aquelles situacions en que pel tamany del terreny de l'explotació y les característiques naturals del terreny, el compliment d'aquesta norma representi una perdua de l'activitat agrícola, es podrà autoritzar l'emplaçament de l'edificació en terrenys amb pendents superiors al 30% y que en cap cas superin el 50% de pendent.
- j) Com a norma general, i sempre que sigui possible, les noves edificacions es situaran al límit que defineixen les conreuades de les forestals.
- k) Es prohibeix la construcció d'edificis en l'entorn de rius i rieres, en una franja igual al doble de l'amplada del llit i sempre superior als 25 metres, i situada a banda i banda del riu o riera.
- l) Es prohibeix la construcció d'edificis en les zones ocupades i/o qualificades de bosc de ribera.
- m) La tala d'arbres motivada per la construcció d'un nou edifici, serà la mínima imprescindible i restarà subjecta a la corresponent llicència municipal.
- n) Es prohibeix la construcció en turons i caranes per l'elevat grau de fragilitat visual que aquests espais presenten.
Els moviments de terres seran els mínims i no presentaran murs o talussos de més de dos metres d'altura. En casos excepcionals i per raons molt justificades, l'ajuntament podrà autoritzar moviments de terres que superin les condicions aquí establertes.

Art. 134 - Construccions ramaderes.

Només s'admeten les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable per a un ús ramader extensiu, entenen per aquest concepte el d'una explotació ramadera basada en animals remugants no estabulats, i que disposa de la suficient superfície per dedicar-la a la pastura dels animals de l'explotació, no superant la càrrega ramadera sostenible.

Aquestes han de complir la condició de estar vinculada a l'habitatge

Art. 135 - Magatzems.

La construcció de magatzems en SNU, sense perjudici del que aquest Pla general determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades a una explotació agrícola, lligada a l'habitatge principal i aquest a l'actividad agrícola.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 Ha de terres de conreu d'horta o d'4.5 Ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible
- c) No es permet la seva ubicació a menys de 100 m des de l'eix de carreteres i a 15 m de camins existents, ni a més de 50 m. de la vivenda principal
- d) El màxim volum edificable serà de 400 m³. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 9 m, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta, cap dimensió serà superior a 30 m.
- e) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- f) Les barraques per a eines del camp tindran una superfície màxima de quatre metres quadrats i s'ajustaran al model definit per l'Ajuntament.

Art. 136 - Construccions d'utilitat pública i d'interès social.

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

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

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

Art. 137 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

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

CAP. VI. ZONIFICACIÓ EN SOL NO URBANITZABLE.

Art. 138 - Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable el Pla general estableix les següents zones:

- zona agrícola protegida. AP
- zona rural protegida. RP
- zona forestal protegida. FP
- zona de protecció natural i paisatgística - Parc Natural. PN
- zona hidrogràfica protegida. HP

Art. 139 - Zona agrícola protegida. AP

1. Definició. Sòls que per les seves condicions tenen un especials valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació. Aquests terrenys són qualificats d'acord amb els criteris de l'apartat b, de l'article 117 del TR.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Mnitats Mínimes de Conreu.

3. Condicions d'ús: Els únics usos permesos són l'agrícola. L'habitatge només és permet a les masies existents

4. S'admeten les construccions de magatzems agrícoles.

5. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.

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

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

Art. 140 - Zona rural protegida. RP

1. Definició: Sòls que no tenen un especial valor agrícola, són erms o històricament han estat conreats de secà i no es preveu la seva transformació en reg.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu.
3. Condicions d'ús: En general es permeten els usos d'agrícola, ramader extensiu, forestal, càmping i caravàning. Referent a l'ús d'habitatge, només s'admet l'unifamiliar que s'ajusti a les condicions establertes a l'article que regula l'habitatge en el sòl no urbanitzable (secció 2). A més, a les masies existents es permeten els usos hotel·ler, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i esportiu. Es prohibeix expressament l'extracció d'àrids.

Art. 141 - Zona forestal protegida. FP

1. Definició: D'acord amb l'art. 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest Pla qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes. Els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació. Aquesta àrea se subdivideix en dues subàrees:
 - SF.1 Sòl Forestal de Conservació
 - SF.2 Sòl Forestal de RepoblacióPer a la subzona SF.2 es redactarà un Pla de producció forestal a fi i efecte de recuperar aquest sòl per a l'ús forestal.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.
3. Condicions de l'edificació: Només s'admetran noves edificacions vinculades a la utilització forestal dels terrenys d'acord amb l'art. 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquestes Normes. La finca sobre la qual s'edifiqui, s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes que preveu l'art. 140 del TR, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
4. Condicions d'ús: En general l'únic us admès és el forestal, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria. L'habitatge només s'admet a les masies existents. Es prohibeix expressament l'extracció d'àrids. S'admet excepcionalment l'ús ramader extensiu.
5. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona. Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.
6. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'art. 128 del TR, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:
 - a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - b) La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
 - c) les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Art. 142 - Zona de protecció natural i paisatgística. Parc Natural. PN

1. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques, paisatgístiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals.
2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima

forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbarat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admés és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest. A les masies existents s'hi admet el de l'habitatge unifamiliar. Es prohibeix expressament l'extracció d'àrids.

5. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admisibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.

6. Avaluacions d'impacte ambiental: Per tal de garantir la pervivència de les qualitats ecològiques i paisatgístiques de les àrees protegides per aquest Pla general, els projectes d'obres, instal·lacions i activitats que afectin a aquestes zones es sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

Art. 143 - Zona hidrogràfica protegida. HP.

1. Definició: Comprèn el sòl no urbanitzable de l'ecosistema del riu Ter que per les seves característiques naturals, geològiques, paisatgístiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar-les transformant les seves condicions actuals d'espai de ribera.

2. Segregacions: No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima que determina el Decret 169/83, de 12 d'abril o a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener, segons sigui la situació de la finca.

3. Condicions d'edificació: En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la destrucció de la vegetació de ribera i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents. Aquestes obres s'hauran de justificar en funció del programa familiar dels residents i es realitzaran amb respecte a l'entorn.

4. Condicions d'ús: L'únic ús admés és el forestal o agrícola segons el que sigui en el moment de l'aprovació inicial d'aquest. A les masies existents s'hi admet el de l'habitatge unifamiliar. Es prohibeix expressament l'extracció d'àrids.

5. Regulació per a les edificacions d'utilitat pública i interès social: En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les seves característiques morfològiques, no s'hi consideren admisibles les edificacions d'utilitat pública i interès social.

6. Avaluacions d'impacte ambiental: Per tal de garantir la pervivència de les qualitats ecològiques i paisatgístiques de les àrees protegides per aquest Pla general, els projectes d'obres, instal·lacions i activitats que afectin a aquestes zones es sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

7 - Els elements del Sistema Hidrogràfic existents venen regulats per l'article 70 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 144 - Espais catalogats pel P.E.I.N.

1. El Pla General delimita, atenent al que disposa el Decret 328/1992 en relació al Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya, les zones corresponents al Massís de Les Gavarres que resten subjectes a una especial protecció per tal d'assegurar la conservació dels seus valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen ambiental.

2. Aquesta zona restarà protegida atenent al que disposa aquesta normativa y el propi P.E.I.N. per cada una de les àrees qualificades per aquest Pla general incloses dins l'àmbit protegit.

3. En tant no es disposi del Pla Especial que desenvoluparà el P.E.I.N. en el Massís de Les Gavarres, aquest planejament general actuarà com a normativa transitòria de protecció.
4. Donada la superposició normativa que en aquesta zona es produeix, en cas de dubte o indeterminació prevaldrà la norma que de forma més clara assegurï la conservació dels valors existents en la zona descrits en l'apartat primer d'aquest article.



**Normes Urbanístiques
del Pla General
d'Ordenació Urbana del
Municipi de Celrà**

TITOL IV :

**PLA ESPECIAL DE
PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**

TÍTOL IV. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

Art. 145 - Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial de protecció del patrimoni que inclou el Catàleg de construccions d'interès. Aquest Catàleg es concretarà d'acord amb el que preveuen els articles 38 del TR i l'article 86 del RP. A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció del patrimoni, el Pla general defineix un Pre-catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

Art. 146 - Pre-catàleg

1. Queden inclosos en el Pre-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Tots ells estan grafats i referenciats en els plànols d'ordenació.

Elements a protegir:

- 1- Castell de Mabarrera
- 2- Camí de Mavalls
- 3- Paratge Castell dels Carlins
- 4- Vila Romana de Mas Espolla
- 5- Rajoleria de Can Veray
- 6- Forn de calç d'en Taberner
- 7- Pedrera d'en Taberner
- 8- Forn de calç del Mas Garriga
- 9- Pedrera del Mas Garriga
- 10- Forn de calç
- 11- Rajoleria del Mas Garriga
- 12- Conjunt de l'antic camp d'aviació
- 13- Mines Victoria
- 14- Mina del Nen Jesus
- 15- Moli d'en Banyes
- 16- Camí de Can Quintana
- 17- Sèquia Vinyals
- 18- Bosquet de les alzinetes
- 19- Olivet d'en Meros
- 20- Olivet d'en Vidó
- 21- Horta de l'Alemanys
- 22- Els Sants
- 23- Mines de barita y galena
- 24- Celler d'en Bosch
- 25- Mina d'aigua d'en Bosch
- 26- Mina d'aigua de la Torre Desbern
- 27- Mina de Can Cors
- 28- Mina de Can Reixach
- 29- El Padró
- 30- Barraca d'en Butifarra
- 31- Bosc Tancat
- 32- Mas Espolla
- 33- Castell d'en Serra
- 34- La Torre d'Esbern
- 35- Camí del torrent de l'infem
- 36- Camí de la font Musquera



- 37- Camí vell de Can Cladellàs/Can Pagès
- 38- Camí dels Sants
- 39- Temes del poble de Mas Garriga

FONTS

- 40- Font de l'Alau
- 41- Font Mustera
- 42- Font de les Escales
- 43- Font d'en Pagès
- 44- Font del Borni
- 45- Font d'en Tió
- 46- Font del Castanyer
- 47- Font de l'Alemaný
- 48- Font d'en Bussé
- 49- Font d'Alzina
- 50- Font de la Fàbrica
- 51- Font d'Orriols
- 52- Font de la Plaça
- 53- Pou Vilà

ARBRES MIONUMENTALS

- 54- Alzina de Can Taberner
- 55- Alzina de Can Veray
- 56- Alzina del torrent de Can Veray
- 57- Pi pinyoner de Can Veray
- 58- Freixres de Can Bardera
- 58- Alzina de la Torre d'Esbern
- 59- Castanyer de Cal Gras
- 60- Grèvol de la riera de Mavalls
- 61- Suro de Can Cors
- 62- Alzina de Can Cladellàs
- 63- Pins d'en Ros

Art. 147 - Contingut del Pla especial.

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

- Nivell 1- Béns d'Interès Cultural: Els B.I.C. tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la Llei 16/1985 de 26 de juny del Patrimoni històric espanyol.

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

- Nivell 3- Àrees arqueològiques: n'hi ha de dos tipus:

a) Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b) Les zones d'expectativa arqueològica. Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

Referent al contingut del Pla Especial :

1. El Pla especial ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès :
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. El Pla Especial ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla especial ha de definir un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Art. 148 - Condicions del Pla especial.

1. Condicions d'edificabilitat.

- a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de Protecció determini.
- b) Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

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

- a) El Pla especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.
- b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit.

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

4. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

- a) En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.
- b) Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats els elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.
La concessió de la llicència d'obres està sotmesa a l'informe previ corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.



**Normes Urbanístiques
del Pla General
d'Ordenació Urbana del
Municipi de Celrà**

**DISPOSICIONS
TRANSITÒRIES**



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes .

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

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb licència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Pla general, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigisin la higiene, omament i conservació de l'immoble.

3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona.

Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació

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

Quarta - Pla especial de protecció de patrimoni.

En tant no sigui vigent el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Celra, es podran redactar Plans Especials de Protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del precatàleg.

Cinquena - Pla especial de protecció del Massís de Les Gavarres.

En tant no sigui vigent el Pla especial que desenvolupi el P.E.I.N. al Massís de Les Gavarres, es podran redactar Plans especials de protecció de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits de la zona delimitada.