



AJUNTAMENT DE SILS

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT (TIPUS B)

TEXT REFÓS MAIG 2005

ÍNDEX

- I - NORMES DE CARÀCTER GENERAL.
- II - NORMATIVA DEL SÒL URBÀ.
- III - NORMATIVA DEL SÒL URBANITZABLE.
- IV - NORMATIVA DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvador Jubany i Viader

I - NORMES DE CARÀCTER GENERAL.

TÍTOL I - NATURALESIA, ÀMBIT D'APLICACIÓ, VIGÈNCIA I ACOMPLIMENT D'AQUESTES NORMES.

TÍTOL II - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL III - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

Capítol 1er.- Normes de Volum.

Capítol 2on.- Ordenances d'higiene i habitabilitat.

Capítol 3er.- Condicions estètiques de les edificacions.

Capítol 4at.- Contaminació d'aigües i atmosfèrica.

Capítol 5è.- Disposicions generals comunes a tots els tipus d'ordenació.

TÍTOL IV - CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.

I - NORMES DE CARÀCTER GENERAL

TÍTOL I - NATURALESIA, ÀMBIT D'APLICACIÓ, VIGÈNCIA I ACOMPLIMENT D'AQUESTES NORMES.

art. 1 - Naturalesia

Aquestes Normes Subsidiàries es redacten d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu (1/1990) del 12 de juliol, el qual aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Al Reglament de Gestió Urbanística i al Reglament de Planejament.

art. 2 - Àmbit Territorial

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, tot el sòl del terme Municipal de Sils.

art. 3 - Vigència

Aquestes Normes entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la Província" i mantindran la seva vigència indefinidament, mentre no es procedeixi a la seva revisió. S'estableix la seva vigència mínima per un termini de deu anys, sense perjudici de la seva revisió anticipada.

Tota modificació de qualsevol dels elements d'aquestes normes s'haurà d'ajustar al del Decret Legislatiu (1/1990) del 12 de juliol, el qual aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Al Reglament de Gestió Urbanística i al Reglament de Planejament.

Les circumstàncies que justificaran la seva revisió anticipada seran:

1 - Necessitat d'instal·lació de centres d'interès públic, vinculats a fins nacionals, socials, educatius, sanitaris o turístics que requereixin una considerable extensió de terreny no prevista en aquestes normes.

2 - Creixement demogràfic superior al previsible, degut a condicionats o variables tant internes com externes, no considerades en aquestes normes, però vinculades a aquest terme municipal.

3 - Determinacions i exigències de Planejament Urbanístic d'ordre superior.

4 - En general, qualsevol altra situació, que pel seu caràcter vulnerin o invalidi les previsions i els criteris sobre els que s'han redactat aquestes normes.

art. 4 - Obligatorietat de l'Aplicació de les Normes

Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament vinculen per igual a l'Administració i als particulars, i obliguen a la seva observació, comportant les limitacions establertes a del Decret Legislatiu (1/1990) del 12 de juliol, el qual aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Al Reglament de Gestió Urbanística i al Reglament de Planejament.

art. 5 - Execució del Planejament

L'execució de les determinacions contingudes en aquestes Normes, és competència de l'Ajuntament. Aquest podrà cedir competències en ordre al desenvolupament d'aquest Planejament a organismes públics, particulars i societats mixtes que és constitueixin entre els organismes públics, l'Ajuntament i els particulars.

Amb la finalitat de completar o ajustar alineacions i rasants establertes per aquestes Normes, l'administració o bé els particulars podran tramitar segons les determinacions al que estableix els corresponents estudis de detall, que s'ajustaran al que és establert al Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol. I als art 65-66 del Reglament de Planejament.

art. 6 - Infraccions urbanístiques

La vulneració de les prescripcions contingudes en aquestes Normes, tindran la consideració d'infraccions urbanístiques, i es sancionaran d'acord amb el procediment establert a la Llei 30/1992 del 26 de novembre i modificada per la Llei 4/99 de Regim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú

Les infraccions a les presents Normes comporten la imposició de sancions als responsables, així com a l'obligació de rescabalar dels danys i indemnitzacions pels perjudicis que siguin al seu càrrec, amb independència de les mesures de la protecció de la legalitat urbanística.

Les infraccions que es cometin en obres, instal·lacions o activitats en obres, instal·lacions o activitats subjectes al règim

d'autoritacions o de llicències, les multes es podran imposar al promotor, a l'empresari de les obres i al seu director tècnic. Als efectes de responsabilitat el propietari de la finca es considerarà, també, com promotor així com també el seu agent, gestor o impulsor.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvador Jubany i Viader

TÍTOL II - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.

art. 7 - Actes subjectes a llicència

De conformitat amb l'art 247 del Decret Legislatiu (1/1990) del 12 de juliol, el qual aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Al Reglament de Gestió Urbanística i al Reglament de Planejament, estaran subjectes a la prèvia llicència municipal els següents actes:

- 1-Les obres de construcció d'edificacions i les instal·lacions de nova planta.
- 2-Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions existents.
- 3-Les obres de modificació o reforma que afectin a l'estructura d'edificacions existents.
- 4-Les obres que suposin modificació de l'aspecte exterior dels edificis.
- 5-Les obres que modifiquin la disposició interior dels edificis.
- 6-Les obres d'instal·lació de serveis públics.
- 7-Obres i usos no previstos en les Normes, que s'efectuïn amb caràcter provisional.
- 8-Les parcel·lacions urbanístiques, i les rústegues que resultin inferiors a les 4'5 Hec. que determina el Decret 169/83 sobre Unitats Mínimes de Conreu.
- 9-Els moviments de terres, tals com desmunts, explanació, excavació o terraplenat, excepte que estiguin compreses en un Projecte d'Urbanització o Edifici degudament autoritzat.
- 10-La ocupació o primera utilització dels edificis i la seva modificació d'ús.
- 11-L'enderrocament de les construccions.
- 12- Les tales d'arbres.
- 13-Les extraccions d'àrids o terres, minerals i canteres.
- 14-La col·locació de cartells visibles des de la via pública.
- 15-Les connexions d'aigües i desaigües a la xarxa general i/o instal·lacions o reparacions de serveis públics (aigua , electricitat, gas i telèfon).
- 16 - Construcció de piscines
- 17- Construcció de pous.
- 18- Instal·lació de grues i aparells elevadors.
- 19- Garatges, coberts, pèrgoles i tota mena de construccions auxiliars.
- 20 - Instal·ladors de comptadors provisionals.
- 21- La col·locació de cartells visibles, rètols o propaganda des de la via pública, marquesines, faroles o qualsevol altre objecte de propietat privada que pugui envair al via pública.
- 22- L'ús de vol sobre les edificacions i instal·lacions de tota classe existents.
- 23- La instal·lació de dipòsits d'aigua , gas i gas-oil.
- 24- Les excavacions arqueològiques.
- 25- L'establiment o canvi de titularitat d'activitats comercials i industrials.

art. 8 - Tramitació i documentació

Les llicències es concediran sempre i quan les sol·licituds s'adaptin a l'art 247 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i s'ajustin a les previsions dels articles 75 i dels 70 al 84 del Decret 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals., d'acord amb les ordenances i normativa de cada zona on es sol·liciti la llicència, segons s'especifica a les presents Normes Subsidiàries. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o informes d'altres administracions públiques, deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta última no es podrà iniciar l'obra o l'activitat, encara que comptes amb aquelles autoritzacions, o concessions administratives. La documentació necessària de cada cas serà la següent:

8.1) Obres de nova planta, ampliació i modificacions que afectin a l'estructura de l'edifici. (núm. 1, 2 i 3 de l'article anterior).

La sol·licitud de llicència d'obres anirà acompanyada del projecte complet, per duplicat, redactat per tècnic competent, amb el corresponent visat col·legial.

Aquest projecte tècnic, disposarà de tots els plànols de planta, alçats i seccions necessaris per a la completa localització, situació i definició del mateix, amb especial incidència ens els materials, colors i textura d'acabats exteriors o visibles des de espais públics, així com fitxa justificativa de l'adequació dels paràmetres urbanístics resultants de l'aplicació d'aquestes Normes. Juntament amb els exemplars del projecte, s'hi adjuntaran els nomenaments dels tècnics directors de l'obra, així com una fotografia del solar o edificació i comprovant d'alta de llicència fiscal del constructor. Cas de llicències en sòl no urbanitzable caldrà adjuntar un plànol parcel·lari cadastral i certificació cadastral de propietat.

8.2) Obres de reforma que no suposin alteració de l'estructura de l'edifici. (núm. 4 i 5 de l'article anterior).

Es podrà simplificar la documentació, requerint-se únicament el plànol d'emplaçament i situació, croquis acotat de les obres a realitzar, especificació de materials i colors d'acabat exterior i pressupost de les mateixes.

8.3) Usos o obres de caràcter provisional i no previstes en les Normes. (núm. 7 art. anterior).

Es tramitaran d'acord amb l'art 91 el Decret 1/1990 , i necessitaran l'informe previ i favorable de la Comissió d'Urbanisme.

8.4) Parcel·lacions urbanístiques (núm. 8 art. anterior).

La sol·licitud anirà acompanyada de memòria descriptiva de la finca i on s'hi justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació i és descriguin les parcel·les resultants. Certificat del domini, i estat de carregues de la finca matriu. Plànol de situació (escala 1/2000), plànol topogràfic (escala 1/500) i plànol de parcel·lació (escala 1/500).

8.5) Extraccions d'àrid, terres, minerals i moviments de terres en general. (núm. 9 i 13 art. anterior).

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació a escala mínima 1/5000, plànol de emplaçament a escala 1/2000, plànol tipogràfic a escala 1/500, plànol de perfils a escala 1/200, dades dels volums d'àrid, minerals i terres; memòria tècnica i pressupost, així com "asume" de direcció de l'obra.

Les extraccions és concediran previ establiment de les garanties que l'Ajuntament estimi necessàries en ordre a restituir la morfologia inicial, evitar l'erosió del sòl i reduir l'impacte sobre el medi ambient en el paisatge de la zona.

Les extraccions d'àrids a les zones de protecció dels cursos d'aigua necessitaran a més del permís previ de la Junta d'Aigües del Pirineu Oriental.

Les extraccions de terres i minerals necessitaran a més del permís previ del Departament d'Indústria.

L'Ajuntament podrà exigir l'anàlisi geotècnic del terreny així com projecte de restauració.

8.6) Ocupació o primera utilització dels edificis i modificacions d'ús. (núm. 10 art. anterior.)

La sol·licitud s'acompanyarà del certificat final d'obres degudament complimentat, i en el seu cas, de la cèdula d'habitabilitat, així com memòria justificativa, plànol d'emplaçament en escala no inferior a 1:500, plànol de l'edifici o local amb indicació del compliment de la normativa d'incendis i certificació feta per facultatiu acreditava de que

l'edifici o local reuneix les condicions de seguretat, solidesa i d'higiene i, per tant, és apte per al no ús.

8.7) Granges.

La sol·licitud es tramitarà igual que la d'obres de nova planta, i requirirà informe previ favorable de la Oficina de Gestió Ambiental Unificada (OGAU) i de la Delegació del Departament de Agricultura Ramaderia i Pesca (DARP)

8.8) Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social en sòl no urbanitzable.

Es la Comissió Provincial d'Urbanisme, l'organisme facultat per atorgar l'autorització per la construcció d'aquestes obres, previ informe de l'Ajuntament. Es tramitarà la llicència d'acord amb la circular aprovada per la C. d'Urbanisme en data Abril de 1998.

8.9) Habitatges de nova planta, reforma, reconstrucció i ampliació en sòl no urbanitzable.

Es la Comissió Provincial d'Urbanisme l'organisme facultat per atorgar l'autorització d'aquestes obres, previ informe de l'Ajuntament. Es tramitarà la llicència, d'acord amb la circular aprovada per la Comissió d'Urbanisme en data Abril de 1998.

8.10) Enderrocament de construccions.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'una memòria justificativa de l'enderroc, informe tècnic de les obres d'enderroc i nomenament dels tècnics directors de l'obra.

8.11) Tales d'arbres.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació de la zona a escala mínima 1/5000, indicant els accessos a la zona d'explotació i pendent del terreny, especificació de les espècies a tallar, nombre d'arbres, diàmetre mínim per espècie, sistema d'extracció i transport de troncs.

Les tales d'arbres necessitaran a més el permís del Servei de Producció Vegetal del DARP.

8.12) Instal·lació de Grues.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà de una memòria descriptiva, plànol de situació i emplaçament amb l'àrea afectada (E. 1/500) signat pel tècnic competent i amb pòlissa d'assegurança amb cobertura total de qualsevol accident, certificat del seu funcionament i seguretat de la zona, signat per tècnic competent, certificat d'instal·lació, acreditatiu d'estat, muntatge i funcionament i l'autorització del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat.

8.13) Piscines.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà de projecte redactat per tècnic competent i *asume* de direcció de l'obra visat en cas de que la superfície sigui més gran de 30 m² de làmina d'aigua.

art. 9 - Vigència de les llicències.

- a) **OBRES MAJORS:** És fixa 1 any de termini per començar-les i 3 anys per acabar-les.
- b) **OBRES MENORS:** És fixen 3 mesos per començar-les i 6 mesos per acabar-les.

Abans que finalitzi el termini fixat a la llicència se'n podrà demanar la pròrroga, per un termini de 1 any, amb un màxim de 3 prorrogues que hauran de ésser consecutives.

La caducitat de la llicència determinarà l'arxiu de les actuacions i no comportarà cap indemnització.

TÍTOL III - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL 1er. - NORMES DE VOLUM.

art. 10 - Alineacions i rasants.

Les alineacions i rasants a què s'han de subjectar les construccions seran les definides en les presents Normes Subsidiàries i en els posteriors Estudis de Detall, Plans Especials i Plans Parcialment aprovats definitivament.

CAPÍTOL 2on. - ORDENANCES D'HIGIENE I HABITABILITAT.

art. 11 - Condicions mínimes.

Es pendran com a condicions mínimes d'higiene i habitabilitat les de conformitat amb el que disposa la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i als efectes del que estableix el decret 28/1999 de 9 de febrer.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 de desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvador Jubany i Viader

CAPÍTOL 3er.- CONDICIONS ESTÈTIQUES DE LES EDIFICACIONS.

art. 12 - Protecció de vistes.

D'acord amb el que disposa l'art 107b del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, en els llocs de paisatge obert i natural, o en les perspectives que ofereixen els conjunts urbans de característiques històrico-artístiques, típics o tradicionals i els entorns de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, encara que no estigui qualificat com a zona de protecció de vistes, no es permetrà que la situació, massa, alçada d'edificis, murs i tancaments, o l'instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia del mateix.

En aquest sentit, totes les noves edificacions en sòl no urbanitzable s'instal·laran, sempre que sigui possible en llocs que no s'interfereixin el paisatge dins la zona agrícola, i no es permetrà la instal·lació d'edificacions en punts alts i visibles des del territori, que desvirtuïn la perspectiva del mateix.

L'Ajuntament podrà redactar una normativa complementària que determinarà les condicions estètiques de les edificacions fixant els materials, colors i textures a les zones de sòl urbà, amb l'objectiu de aconseguir una correcta integració amb el paisatge urbà existent.

art. 13 - Parets mitgeres.

Dins tot el terme municipal i en tot tipus d'edificacions, les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que provisionalment, seran recobertes amb materials d'acabats exteriors (definites en el projecte de sol·licitud de llicència), d'acord amb les normes constructives habituals (com a mínim seran pintats). No s'hi autoritzarà l'aplicació d'asfalt o d'altres impermeabilitzats bituminosos.

La col·locació d'envans fluvials haurà de tenir l'informe favorable dels Serveis Tècnics Municipals.

CAPÍTOL 4rt.- CONTAMINACIÓ D'AIGÜES I ATMOSFÈRICA.

art. 14 - Depuració d'aigües residuals domèstiques.

Quan no sigui possible la connexió a la xarxa general de clavegueres, amb el seu sistema de depuració, s'utilitzaran fosses sèptiques de depuració, construïdes d'acord amb la N.T.E.-I.S.D. "Instalaciones de salubridad, depuración y vertido".

En els projectes d'obres de nova planta, caldrà detallar les característiques i localització de la fossa sèptica.

art. 15 - Depuració d'aigües residuals industrials.

Les aigües de les indústries, instal·lades en qualsevol règim de sòl, caldrà depurar-les fins als límits establerts per la Llei 3/98 d'Intervenció integral de l'administració ambiental, abans d'abocar-les a un pou absorbent, corrent d'aigua o xarxa de clavegueres.

art. 16 - Depuració d'aigües residuals procedents de granges agrícoles.

Per evitar la possible contaminació dels cursos d'aigua superficials o del subsòl, totes les granges comptaran amb els corresponents sistemes per a depuració de les aigües residuals, amb instal·lacions convenientment impermeabilitzades, atenent-s'he a l'establert en la legislació corresponent i a l'especificat en l'art. 179 d'aquestes normes, sobre les condicions higièniques generals per a les granges.

art. 17 - Contaminació atmosfèrica.

Les activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera, hauran d'atenir-se al que disposa la Llei del 22 de desembre de 1972, de protecció de l'Ambient Atmosfèric, el Decret de 6 de febrer de 1975 pel que es desenvolupa la Llei, i la Llei 3/98 d'intervenció integral de l'Administració

CAPÍTOL 5è.- DISPOSICIONS GENERALS COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.

art. 18 - Obres Majors.

Es consideraran obres majors totes aquelles de nova planta, reforma, ampliació o enderrocament que comportin la construcció, modificació o enderrocament d'una estructura o element estructural important. Així com obres de construcció i/o ampliació amb una superfície major de 30,0 m2.

Serà necessari presentar el projecte complert visat pel corresponent col·legi, direcció d'obres arquitecte i/o aparellador segons obra.

art. 19 - Obres Menors.

Es consideraran obres menors les reformes, reparacions i altres treballs de manteniment d'edificacions existents sempre que no pressuposin alteració de cap element estructural, ja siguin jàssenes, peudrets o murs de càrrega.

També es consideraran obres menors les construccions qualificades com a secundàries amb una superfície inferior a 30 metres quadrats.

S'ha de presentar la següent documentació:

- Projecte amb memòria descriptiva
- Plànols necessaris
- Pressupost i signatura dels Tècnics competents.

art. 20 - Definicions.

El significat dels principals termes utilitzats en les presents Normes és el següent:

PARCEL·LA: Porció de sòl edificable.

SOLAR: Superfície de sòl urbà apta per a l'edificació immediata per reunir les condicions assenyalades al Decret 1/1990 del 12 de juliol.

ALINEACIÓ DE CARRER: És la línia oficial que marca la separació entre l'espai públic del carrer i el privat o específic d'altres usos urbans.

RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

EIX D'UN CARRER: Línia que marca l'eix de simetria de la calçada o espai ocupat per les bandes de circulació de vehicles.

AMPLE DEL CARRER (o vial): Distància entre les dues bandes de un carrer.

LÍNIA DE FAÇANA: És la línia que determina la façana de l'edificació.

ALINEACIÓ DE VIAL: Línia que estableix el límit de les edificacions al llarg del vial.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: És la màxima alçada que podran tenir les edificacions.

COS SORTINT: És el que sobresurt de la línia de façana amb caràcter d'habitable, ja sigui obert o tancat.

ILLA: Superfície de sòl delimitada per les alineacions dels carrers que l'envolten.

PROFUNDITAT EDIFICABLE: És la distància normal a la línia de façana i que limita la longitud de l'edificació per la part posterior.

OCUPACIÓ: Projectió sobre el pla horitzontal del volum o perímetre de l'edificació, incloent porxos i cossos sortints, no és computaran els vols de les cobertes i balcons de menys de 0'45m de voladís.

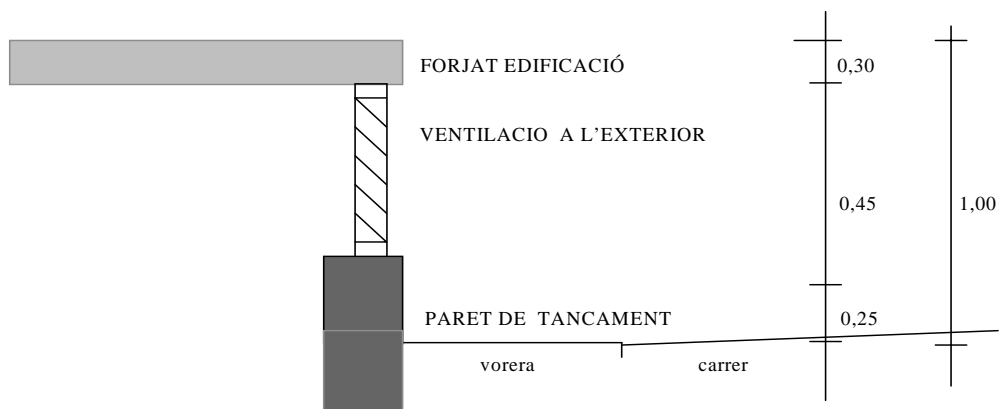
PLANTA BAIXA: És aquella que està situada a nivell de sòl o dintre dels límits assenyalats en aquestes normes.

PLANTA SOTERRANI: Aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa. S'adjunta gràfic alçada màxima sobre rasant de carrer:

PLANTA PIS: Aquella o aquelles que queden per sobre de la planta baixa.

art. 21 - **Planta baixa.**

1 - En el cas d'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per planta baixa aquella amb nivell superior al paviment comprèn entre 1'00 metres per sota i 1'00 metres per sobre de la rasant del vial.



Q

uan a conseqüència del pendent hi hagi més d'una planta que se situí dintre d'aquests límits, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de la parcel·la, la de posició inferior.

2 - Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les en front a dues vies oposades, es referirà la cota de planta baixa a

cada front, com si és tractes de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

3 - L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3'50 metres per a edificacions segons alineació de vial i mínima de 2'50 metres en la resta dels casos.

4 - L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre el paviment acabat serà de 2'50m per habitatges i de 2,20 mts per edificis d'aparcaments.

5 - No es permet el desdoblament de la planta baixa en semi-soterrani i entresol.

6 - És permetran altells en les plantes baixes sempre amb les següents condicions:

- No tenir accés independent des de l'exterior.
- Se separaran un mínim de 3'00 metres de la façana principal de l'edifici.
- L'alçada mínima lliure per sobre haurà de ser de 2'25 metres.
- No podrà ésser destinada a habitatges.

art. 22 - Planta soterrani.

1 - Les plantes soterrani de qualsevol ordenació són les situades per sota de la planta baixa.

2 - En la resta de tipus d'ordenació, la planta soterrani és aquella enterrada o semienterrada en que el sostre està a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada de la que el sostre sobresurti més d'un metre tindrà en aquesta part, la consideració de planta baixa.

3 - Si és permeten en les plantes soterrani peces habitables d'ús sanitari, sempre que es garanteixi l'evacuació de les aigües residuals a la xarxa general de clavegueram.

4 - L'alçada lliure de la planta soterrani serà, com a mínim, 2'20 metres.

art. 23 - Planta pis.

L'alçada lliure interior de les plantes pis serà com a mínim de 2'50 metres.

art. 24 - Ample de vial.

1 - En el cas alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.

2 - Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estranyaments o altres irregularitats, es prendrà com a ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals.

art. 25 - Alçada reguladora màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà aquella que es marca expressament en cada una de les diferents zones dintre d'aquestes Normes, mesurat sobre el pla exterior de la façana i fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté el punt d'arrancada de la coberta, o en el cas de teulat o coberta plana, amb el pla superior de l'últim forjat.

art. 26 - Alçada total màxima (A.T.M.).

És l'alçada màxima mesurada des del punt més alt de la coberta de l'edifici fins la rasant del carrer.

art. 27 - Determinació de l'alçada en zones d'edificació segons alineació de vial.

L'alçada s'amidarà d'acord amb els següents articles anteriors prenent com a punt d'origen el següent, segons cada cas:

a - Si la rasant del carrer presenta una diferència de nivell, entre l'extrem de la façana amb cota més alta i el seu centre, inferior a 0'60 metres, l'alçada reguladora es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera.

b - Si la diferència de nivells és superior a 0'60 metres, l'alçada reguladora es prendrà a partir del nivell 0'60 metres per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

c - Quan a l'aplicació d'aquesta última regala doni lloc a què la rasant de la vorera se situí a més de 3 metres per sota del punt d'origen, de l'alçada reguladora, la façana haurà de dividir-se en trams per evitar que passi aquest fet. En cadascun dels trams l'alçada es prendrà d'acord amb les regles anteriors.

art 28 - Determinació de les alçades en zones d'edificació aïllada.

L'alçada s'amidarà prenent com a punt d'origen el nivell natural del terreny en cada punt, en la seva configuració inicial, de forma que l'edifici no ultrapassi un pla paral·lel del terreny natural i amb una diferència de cotes entre ells igual a l'alçada reguladora màxima.

art. 29 - Elements per sobre de l'alçada reguladora màxima (A.R.M.).

Podran superar aquesta alçada:

- a** - La coberta terminal de l'edifici de pendent inferior al 30 per cent.
- b** - Les caixes d'escala, retirades un mínim de tres metres de l'alineació oficial del carrer i amb una alçada màxima de 2'80 metres.
- c** - Tubs de xemeneia i ventilació, coronaments de façana de caràcter exclusivament decoratiu, antenes i altres instal·lacions radio - elèctriques. No podran sobrepassar més de 1'00 metres per sobre del caraner o acabat de terrasses.
- d** - Les plantes destinades a àtic en les zones a on la normativa ho permeti, i sense sobrepassar en tot cas l'alçada total màxima (A.T.M.).

art. 30 - Profunditats edificables en l'ordenació segons alineació de vial.

- 1** - La profunditat edificable ve ficada per la línia de façana anterior i la posterior de l'edificació, i resultarà del traçat d'una figura semblant a la que delimita l'illa i equidistant d'ella.
- 2** - En les illes tancades, la figura interior haurà de complir, a més a més, que es pugui inscriure en ella una circumferència de diàmetre mínim de sis metres; en cas contrari l'aplicació d'aquest criteri s'aconseguirà mitjançant l'aplicació d'aquest criteri s'aconseguirà mitjançant la disminució de la superfície edificable inicialment obtinguda.
- 3** - Els angles aguts que resultin inferiors a 45° hauran de trencar de forma que resulti la línia de façana no inferior a cinc metres.
- 4** - Si establertes les disposicions dels punts anteriors resulta la profunditat inferior a 11'00 metres, es considerarà aquesta mida com a profunditat edificable, sempre que sigui possible inscriure una circumferència de sis metres de radi. Si ni això s'aconseguís, l'illa serà totalment edificable.
- 5** - En les illes tancades, la profunditat edificable de la planta baixa podrà ultrapassar la de les plantes pis amb profunditat total. En casos de desnivell entre façanes oposades a l'illa, aquesta profunditat s'haurà de reduir o solucionar de manera que l'edificació quedi sempre per sota d'un pla ideal traçat a 45° des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada i a una alçada màxima corresponent a la seva planta baixa. En general, s'intentarà que la coberta de la part de la planta baixa que queda dintre el pati interior d'illa sigui plana.

6 - En els espais interiors d'illa l'alçada màxima de la planta baixa serà de quatre metres.

art. 31 - Volum edificable.

1 - Quan en la regulació d'una zona és fixen paràmetres o condicions d'edificació, hauran de respectar tots i cada un d'ells, encara que això representi no poder aprofitar el sostre màxim fixat segons l'índex d'edificabilitat.

2 - El volum situat per sota del nivell natural del terreny no computarà a efectes d'edificabilitat.

art. 32 - Ocupació.

1 - L'ocupació màxima serà aquella que es fixi per cada zona en particular, amidat per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal del perímetre més exterior que delimita l'edificació.

2 - En els casos d'edificació aïllada, les plantes soterrani no podran excedir de l'ocupació màxima establerta.

art. 33 - Parcel·les.

La forma i mida de les parcel·les i les seves condicions vénen expressades en les disposicions pròpies de cada zona, respectant, les actualment existents i havent d'adaptar-se les noves al règim establert, a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

art. 34 - Sòl lliure d'edificació a la parcel·la.

Els terrenys que queden lliures d'edificació als sectors d'edificació aïllada, no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no correspongui a espais lliures al servei de l'edificació de la pròpia parcel·la.

art. 35 - Alineació de vial.

1 - En el tipus d'ordenació regulat segons alineació de vial, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial.

La persona interessada podrà demanar a L'Ajuntament que assenyali sobre el terreny les alineacions i rasants oficials que corresponen a una finca determinada. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol de situació a escala 1:500 o 1:1000 amb indicació d les vies o camins públics i les cotes de les diferents parts, així com aquelles altres dades que hom consideri de

interès. L'Ajuntament podrà exigir l'assenyalament quan ho cregui necessari, com a requisit previ a l'Ajuntament de llicències.

2 - Es poden permetre reculades, en le edificacions de caràcter públic o col·lectiu.

art. 36 - Distàncies i separacions mínimes.

1 - Vénen expressats en cada zona en particular i segons sigui a via pública o límits de parcel·la. Són les distàncies mínimes obligatòries a les que ha de situar-se l'edificació i cossos sortints. Es defineix com la mínima distància fins als plans verticals que contenen els límits de cada parcel·la, des dels punts del cos d'edificació incloent els vols superiors als 45 cm.

2 - Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes i separacions en l'ordenació aïllada.

3 - Es poden permetre reculades en una illa o front de façana completa a través d'un Estudi de Detall .

art. 37 - Volades i cossos sortints.

1 - L'alçada mínima de vols i cossos sortints serà de 3'50 metres en els casos en que l'alienació del vial coincideixi amb l'alienació del carrer (Zona 1).

2 - Els plànols laterals dels balcons que s'entreguen a la façana hauran de ser perpendiculars a ella i hauran de separar de la línia mitgera, com a mínim una distància igual al sortint màxim, amb un mínim de 1'00 metres, les obertures situades en el pla de façana es separaran 0'60 metres de la línia mitgera.

3 - Es permetran cossos sortints a l'espai interior d'illa quan la superfície d'aquest sigui superior a 120 m² i s'hi pugui inscriure una superfície de radi mínim de 11 metres.

4 - El vol de cossos sortints tindran com a màxim una longitud equivalent a 1/12 de l'amplada el carrer i en qualsevol cas tindran una longitud inferior en 20 cms a la de la vorera que sobrevola.

art. 38 - Construccions auxiliars.

En el tipus d'ordenació en edificació aïllada s'entendrà per construccions auxiliars les destinades al servei dels edificis principals, porteria, garatge particular, locals per dipòsit de materials de jardineria, piscines, vestuaris, etc.

Tindran una alçada màxima total (A.T.M.) de tres metres.

art. 39 - Acabats i materials.

- 1 - Les façanes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se, deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.
- 2 - Es prohibeixen expressament els arremolinats, revocats o arrebossats, sense pintar en façanes exteriors.
- 3 - Totes les mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana.
- 4 - Queda prohibit en qualsevol edificació l'emblanquinat de cal a les façanes i teulats o tractaments similars.

TÍTOL IV - CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.

art. 40 - Classificació del sòl.

D'acord amb el que disposa el Decret 1/1990 del 12 de julio, aquestes Normes qualifiquen el Planejament de la Llei del Sòl en URBÀ, URBANITZABLE i NO URBANITZABLE, distingint dins de cada tipus de sòl els SISTEMES GENERALS i la ZONIFICACIÓ. La delimitació de cada una de les zones i sistemes ve determinada gràficament en els plànols a escala més detallada.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvador Jubany i Viader

II - NORMATIVA DEL SÒL URBÀ.

TÍTOL V - SISTEMES GENERALS.

TÍTOL VI - ZONIFICACIÓ

- Capítol 1er.- Zona 1.
 - Zona 1a
 - Zona 1b
- Capítol 2on.- Zona 2.
- Capítol 3er.- Zona 3.
 - Zona 3a
 - Zona 3b
- Capítol 4rt.- Zona 4.
- Capítol 5è.- Zona 5.
 - Zona 5bis.
- Capítol 6è.- Zona 6.
- Capítol 7è.- Zona 7.
- Capítol 8è.- Zona 8.
- Capítol 9è.- Zona 9.
- Capítol 10è.- Zona 10.
- Capítol 11è.- Zona 11.
- Capítol 12è.- Gestió del planejament.

II - NORMATIVA DEL SÒL URBÀ.

Correspon a les àrees del terme municipal que compleixen les prescripcions del decret 1/1990 de 12 de juliol, per disposar de condició de solar, bé per estar consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de la seva superfície, o bé que en l'execució del planejament arribin a disposar dels elements d'urbanització necessaris.

TÍTOL V - SISTEMES GENERALS.

art. 41 - Sistemes generals en sòl urbà.

A) SISTEMA VIARI.

Comprèn els espais destinats a la xarxa viària, ja siguin espais de recorregut peatonal o bé rodat, i constitueixen elements de cessió obligatòria i gratuïta al servei del sector corresponent, i d'acord amb l'art 120 del Decret legislatiu 1/1990 del 12 de juliol, d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic.

B) ESPAIS VERDS.

B1.- Comprèn la zona d'espais lliures, públics, destinats a la creació de jardins, places, parcs, etc.

Tenen caràcter d'espais lliures d'edificació, i s'hi permetran només edificacions lligades a l'ús a que es destinen, amb una ocupació màxima d'un 5% de la seva superfície. El règim de cessions a aplicar serà el definit amb l'art 120 del Decret legislatiu 1/1990 del 12 de juliol, d'Adequació de l'ordenament urbanístic.

B2.- Compren una part de la zona d'espais lliures de la zona de l'espai ubicat al costat del ferrocarril Barcelona - La Jonquera amb els següents criteris :

Ordenació.- Parcs i Jardins

Definició.- Compren el sòl d'ús públic destinat a la creació d'àmbits ajardinats o no, aptes per a diverses activitats socials o l'aire lliure

Usos admesos.- Només s'admeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin totalment compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. Aquests usos són exclusivament els recreatius , esportius, soci - culturals i comercials limitats a quioscos, fins a una superfície màxima de 9,00 m² .

Queda totalment prohibit , fer foc sense l'autorització de l'Ajuntament de Sils i la instal·lació de tendes de campanya, barbacoes o graellades.

C) EQUIPAMENTS PÚBLICS.

C1.- Comprèn les àrees destinades a usos de caràcter públic, o d'interès col·lectiu. L'edificació dins aquests espais d'adaptar a les exigències funcionals dels diferents equipaments, i no sobrepassarà en alçada la permesa en l'entorn immediat, a excepció de les edificacions singulars, tal com pavellons esportius, sales d'espectacles, etc.

L'índex d'edificabilitat no sobrepassarà la relació de $1m^2/1m^2$. L'ocupació màxima serà del 60%. La cessió d'aquests terrenys serà obligatòria i gratuïta sempre que sigui compensada d'acord amb l'art 120 del Decret legislatiu 1/1990 del 12 de juliol d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic, dintre de l'àmbit de Polígons o Unitats d'actuació.

C2.- Compren les àrees destinades a usos de caràcter públic o d'interès col·lectiu de l'espai ubicat al costat del ferrocarril Barcelona - La Jonquera) amb els següents criteris :

Ordenació.- Sistema d' Equipaments

Definició.- Aquest sistema compren el sòl d'ús i domini públic destinat a la localització per a usos i activitats de caràcter públic o d'interès col·lectiu.

Usos admesos.

- Administratiu
- Docent
- Cultural
- Esportiu
- Sanitari - Assistencial
- Aparcament

Edificacions.-

Els edificis s'hauran d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, condicions ambientals i a la integració amb l'entorn.

Paràmetres reguladors.-

- Implantació: Dins el gàlib definit en plànol d'ordenació
- Ocupació 50%
- Edificabilitat 1,00 m2/m2
- Alçada reguladora 10,50 metres que correspon a Pb + 2 Pp.

Els edificis destinats a aquest sistema compliran la legislació específica aplicable a l'equipament que es pretengui instal·lar, així com la normativa corresponent a la supressió de barreres arquitectòniques.

D) SISTEMA FERROVIARI.

Inclou el traçat del Ferrocarril, les instal·lacions ferroviàries i les seves zones de protecció. Les limitacions que comporta aquest sistema general, d'acord amb les al·legacions fetes per la direcció de la 5ª zona de RENFE, són les següents:

- 1) Sens perjudici de la competència estatal en la matèria, aquestes Normes contemplen les previsions que corresponen al sistema ferroviari atenent a la seva incidència dins el terme municipal.
- 2) Aquest sistema inclou les línies dels ferrocarrils a cel obert existents, en projecte o bé la seva previsió de futur, així com el seu entorn de protecció.
- 3) Les obres i instal·lacions destinades a usos ferroviaris queden sotmeses a la legislació i normativa específica vigent sobre la matèria.
- 4) Sense perjudici d'aquestes limitacions, l'edificació en zones de sòl urbà es separarà, com a mínim, vint metres de l'eix de la via del ferrocarril més propera, o bé la distància superior a 20 metres que es dibuixi en els plànols. Aquesta limitació, no tindrà efectes en el cas que entre els solars i la via de ferrocarril existeixi un vial o carrer. En aquests casos, l'edificació, és podrà alinear a aquest carrer, sempre que la normativa específica de la zona ho permeti. En tot cas, el límit més proper al ferrocarril es situarà a una distància mínima de 5 metres del carril exterior més proper.
- 5) En els sòls aptes per urbanitzar i els no urbanitzables l'edificació és situarà sempre a quaranta metres com a mínim de l'eix de la via fèrria més propera, o bé a la distància superior a 40 metres que es dibuixi en els plànols d'ordenació.
- 6) Els plans parcials que desenvolupin els sòls aptes per urbanitzar, que resultin afectats pel sistema ferroviari,

ordenaran i regularan l'edificació i l'ús del sòl, respectant les limitacions imposades per la legislació ferroviària i per aquestes Normes.

7) En els esmentats plans parcials, la inedificabilitat a que fa referència l'apartat anterior, podrà ésser ampliada o reduïda en algunes àrees o sectors sempre que es respectin les limitacions que imposa la llei de ferrocarril i es permeti la via doble.

8) Quan el veïnatge del ferrocarril no impedeixi, limiti o dificulti el destí, total o parcial de la franja inedificable d'espai verd o aparcament, és podran destinar aquests espais als usos esmentats.

9) Les actuacions urbanístiques en sòl urbà i urbanitzable, comportaran el tancament o mitjans de seguretat necessaris, que a tots els efectes seran considerats com a despeses d'urbanització a càrrec de l'entitat urbanística actuant.

10) La supressió dels passos a nivell i la seva substitució per d'altres a diferent nivell, o a través de camins d'enllaç es regularà per la legislació específica en la matèria, i quedarà reflectida en la documentació gràfica. Quan la supressió o substitució sigui a càrrec, total o parcial, de l'administració pública titular del carrer o carretera, i la major intensitat de circulació sigui conseqüència de la urbanització d'un sector proper a la línia de ferrocarrils, s'imputaran aquestes despeses a l'entitat urbanística actuant.

11) Les construccions, instal·lacions i edificacions en la zona de servitud del ferrocarril estaran subjectes en tot cas i sens perjudici d'altres intervencions i informes, a llicència municipal i autorització del ferrocarril.

TÍTOL VI - ZONIFICACIÓ.

art. 42 - Zones en Sòl Urbà.

S'estableixen les següents categories dins el sòl urbà:

- Zona 1 - Casc Antic (Centre Històric).
 - Sub-zona 1.a (Ctra. Sta. Coloma a Palamós.)
 - Sub-zona 1.b (C/ Martirià, Juli Garreta, Joan Maragall)
- Zona 2 - Casc Antic (Zona església).
- Zona 3 - Suburbana (Eixampla).
 - Sub-zona 3.a
 - Sub-zona 3.b
- Zona 4 - Residencial Intensiva.
- Zona 5 - Residencial Extensiva.
- Zona 5bis - Residencial Extensiva.
- Zona 6 - Suburbana Tolerància Industrial.
- Zona 7 - Industrial.
- Zona 8 - Vivendes Tolerància Comercial.
- Zona 9 - Comercial.
- Zona 10 - Comercial - Hotelera.
- Zona 11 - Equipament de serveis.

CAPÍTOL 1er.- ZONA 1 - CASC ANTIC (Centre Històric).

art. 43 - Definició.

Correspon al sòl urbà consolidat per l'edificació de construccions tradicionals que formen un conjunt singular, objecte d'un tractament diferencial encaminat a la protecció de l'entorn. Està constituït pel centre històric de Sils i Mallorquines.

art. 44 - Tipus d'ordenació.

L'edificació s'ordenarà segons Alineació a Vial. Les alineacions queden determinades gràficament en els plànols de les presents Normes Subsidiàries.

art. 45 - Edificabilitat.

L'Edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 2'30 m²/m².

art. 46 - Ocupació màxima.

Sobre la superfície neta del solar es permeten les següents ocupacions màximes.

Cas a : Edificacions entre mitgeres:

- En Planta baixa	100%
- En Planta primera	65%
- En Planta segona	65%

Cas b : edificacions aïllades proposades per Estudis de Detall i només per a aquesta Zona 1

- En Planta baixa	65%
- En Planta primera	50%
- En Planta segona	50%
- En Planta tercera	50%

art. 47 - Fondària edificable.

La fondària edificable en planta primera i planta segona serà de 14 metres des de la línia de façana.

art. 48 - Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà :

Cas a: de 9'60 metres, corresponents a PI.Baixa (alçada mínima obligatòria 2'50 metres)+PI. Pis+PI. Segona.

Cas b: de 12,50 metres corresponents a PI Baixa (alçada mínima obligatòria 2,50 metres) + PI pis + PI Segona + PI Tercera.

Mesurats d'acord amb el que disposen els articles 25 i 27 d'aquestes normes. Per sobre la A.R.M. només s'admetran els elements descrits a l'article 29 d'aquestes normes.

art. 49 - Alçada Total Màxima (A.T.M.).

L'alçada total màxima de l'edifici, serà :

Cas a.: de 12 metres, inclòs plantes 1^a i 2^a i elements definits a l'article 29 d'aquestes normes.

Cas b : de 15,50 metres, inclòs plantes 1^a,2^a i 3^a.

art. 50 - Parcel·la mínima.

No es fixa la superfície mínima de parcel·la.

art. 51 - Front mínim de parcel·la.

Per a finques existents segregades abans de l'aprovació definitiva d'aquestes normes, no es determina limitació de front de façana.

Per a finques o parcel·les provinents de segregacions fetes amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes normes, el front mínim de parcel·la serà de 6'00 metres.

art. 52 - Planta àtic.

Es permet la construcció d'una planta segona en substitució de la planta àtic per sobre la A.R.M. respectarà la fondària màxima de 14'0 metres de línia de façana de Planta Baixa, i respectarà l'alçada màxima total de 12'0 metres.

art. 53 - Cossos sortints.

En carrers de menys de 5 metres no s'admetran cossos sortints del pla de la façana, amb les consideracions de l'art. 27.

En carrers d'amplada superior a 5 metres és tramitaran segons l'article 37 d'aquestes mateixes Normes.

art. 54 - Característiques estètiques i de composició.

a - Les edificacions en aquesta zona tindran un tractament especial quant a característiques estètiques i de composició.

b - Com a criteri bàsic de disseny, es procurarà que les noves construccions segueixin els mateixos criteris d'eixos compositius, forma i dimensions dels fronts de façana, sistema de persianes tradicional, i que es mantinguin les alçades dels forjats i dels ràfecs tradicionals. Així mateix es procurarà que l'estructura s'adapti a les tipologies tradicionals de crugies amb murs de càrrega.

c - El tractament exterior dels edificis es realitzarà amb criteris d'integració arquitectònica a l'entorn urbà i amb la qualitat de disseny arquitectònic necessari per a una correcta adaptació. Els materials a utilitzar seran preferentment els tradicionals del país, prohibint-se expressament aquells materials que pel seu color, textura lluminositat o aparença puguin distorsions la imatge urbana desitjada, com per exemple, els murs de cortina de grans dimensions, la fusteria metàl·lica o d'alumini sense pintar o lacar, els vidres de colors, les teules de formigó o ceràmiques de colors diferent al de les terres roges o ocres, les cobertes de pissarra, etc.

d - En cas de discrepància entre els criteris municipals i els criteris del promotor en l'aplicació d'aquesta normativa, es sotmetrà el projecte a informe de la Comissió Tècnica del Patrimoni Artístic dels Serveis de Cultura de la Generalitat de Catalunya, que haurà d'ésser favorable i tindrà caràcter vinculant.

art. 55 - Condicions d'ús.

Dins aquesta zona s'admetran els següents usos:

- Residencial: Unifamiliar i plurifamiliar, sense limitació.
- Espectacles: En locals tancats insonoritzats.
- Religios: Sense limitacions.
- Cultural: Sense limitació.
- Esportiu: En pavellons o locals tancats.
- Garatges: Obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge. Es permeten els garatges de 1^a categoria en la situació A.
- Comercial, tallers: Indústries artesanals; es permeten aquestes activitats, localitzades a les plantes baixes dels edificis. En tot cas s'haurà de complimentar les mesures correctores que determina la Llei per cada classe d'activitat.
- Industrial: Es prohibeix la implantació de noves indústries de caràcter no artesanal, les indústries existents podran continuar la seva activitat i realitzar ampliacions fins a un 50% del volum actual, previ informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades.

SUBZONA 1.a CASC ANTIC (Ctra. Santa Coloma a Palamós).

art. 56 - Definició.

Donat l'estat de consolidació de l'edificació en el carrer Ctra. de Santa Coloma a Palamós, tram des del Passeig fins a l'estació de RENFE, incloïa l'avinguda de l'estació, es delimita aquesta subzona amb l'objectiu de permetre edificar-hi dues plantes més que la resta del casca urbà.

art. 57 - Paràmetres reguladors.

Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els mateixos que els aplicats a la ZONA 1., amb les següents variacions:

Alçada Reguladora Màxima A.R.M. = 12'50 metres, corresponents a Planta Baixa més tres plantes de pis.

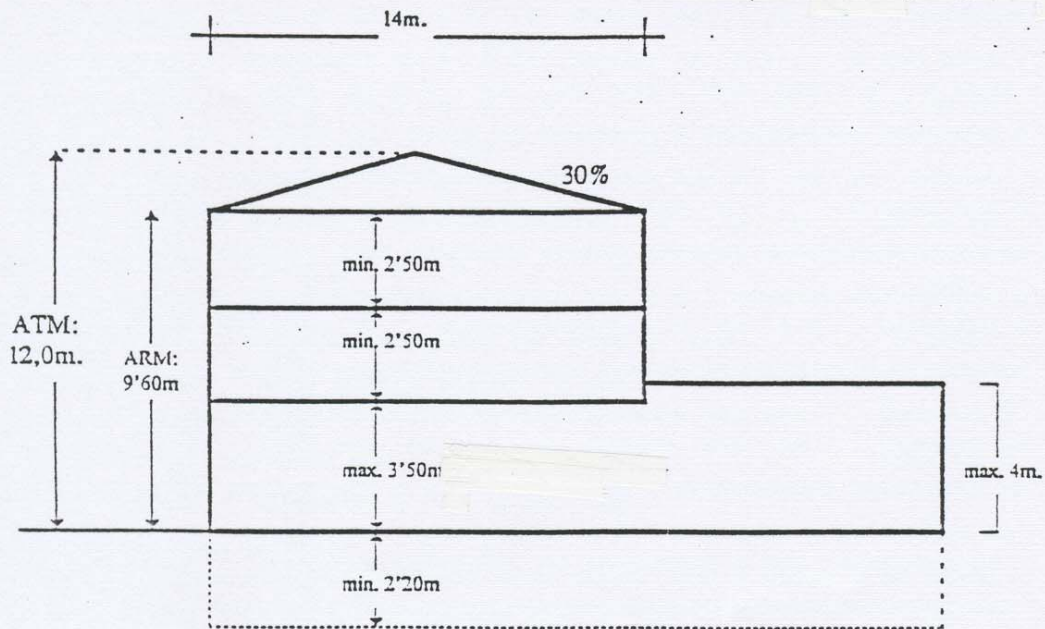
Alçada Total Màxima A.T.M. = 15'50 metres, inclòs la planta àtic i elements definits a l'article 29.

Ocupació màxima en planta segona = 65% sobre la superfície neta del solar.

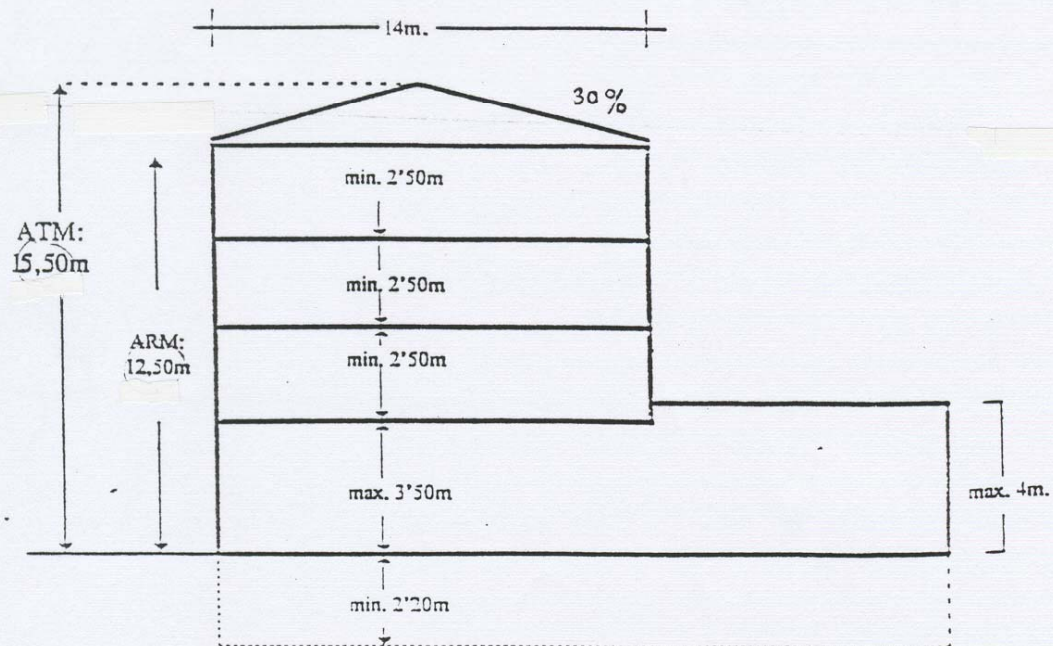
Ocupació màxima en planta tercera = 65% sobre superfícies neta del solar.

Per tant, a excepció d'aquests quatre últims paràmetres definits, són d'aplicació el mateix tipus d'ordenació, d'edificabilitat, ocupació màxima, fondària edificables, amidament de la A.R.M. i A.T.M., parcel·la mínima, front mínim de la parcel·la, planta àtic, cossos sortints característiques estètiques i de composició i condicions d'ús determinats per a la ZONA 1. CASC ANTIC.

ZONA 1. CASC ANTIC (Centre Històric).



SUBZONA 1a. CASC ANTIC (Ctra. Sta. Coloma a Palamós).



SUBZONA 1b. CASC ANTIC

art. 58 - Definició.

Donat el tipus de consolidació de les noves edificacions, existents entre els carrers C./Mossèn Martirià, Juli Garreta i Joan Maragall, i a fi de continuar una mateixa lectura urbanística de façanes i linealitat vial. S'ha considerat que els habitatges seran del tipus unifamiliar entre mitgeres.

art. 59 - Paràmetres reguladors.

Els paràmetres reguladors de l'edificació seran els mateixos que els aplicats a la ZONA 1, amb les següents variacions:

Alçada Reguladora Màxima 6,50metres, corresponents a Planta Baixa més planta pis.

Alçada Total Màxima 7,20 metres, inclòs la planta àtic i elements definits l'article 29.

Edificabilitat . 1,30 m² / m²

Ocupació Màxima

Planta Baixa . 65% sobre la superfície del solar.

Planta Pis . 65%

L'edificació s'ordenarà segons una línia de façana reculada obligatòriament 4'0 metres de la línia de vial.

Per tant, a excepció d'aquests paràmetres definits, son d'aplicació el mateix tipus d'ordenació, cossos sortints , característiques estètiques i de composició les determinades per la ZONA 1 Casc Antic.

CAPÍTOL 2on.- CASC ANTIC (Zona Església).

art. 60 - Definició.

Correspon a un sector del casc antic format per diverses edificacions de tipus rural, que s'han anat consolidant al llarg del temps al voltant de l'església.

Aquesta zona, serà objecte de redacció de diferents Estudis de Detall de la zona de l'església, amb l'objectiu de determinar les alineacions, rasants i volums específics d'aquesta zona urbana.

art. 61 - Estudis de Detall de la Zona de l'Església.

Els diferents Estudis de Detall de la zona contindran com a mínim les següents determinacions i paràmetres Urbanístics:

- Definició de l'espai públic i privat.
- Determinació de alineacions i rasants dels espais públics.
- Definició del tipus d'ordenació aplicable.
- Definició dels paràmetres que defineixen l'ordenació.
- Edificabilitat màxima de la zona, que en tot cas serà inferior a 2 m²/m².
- Normativa Urbanística, característiques i criteris de composició, estètics i de materials a utilitzar.

Les condicions d'ús admissibles en aquesta zona seran les següents:

- Ús residencials, amb tolerància d'indústries familiars i artesanes.
- Ús religiós.

Els diferents Estudis de Detall podran proposar altres usos alternatius, sempre que no causin molèsties, ni siguin insalubres ni perillosos.

art. 62 - Disposició Final.

En aquesta zona, una vegada efectuades les obres d'Urbanització i definides les alineacions i rasants de la nova planimetria, es permetran les obres de nova planta i de reforma i ampliació de les edificacions existents.

CAPÍTOL 3er.- SUBURBANA (Eixampla.)

art. 63 - Definició.

Correspon a les zones d'eixampla del casc urbà de Sils i Mallorquines, aptes per a ésser consolidades amb edificacions entre mitgeres.

Es podrà mitjançant la tramitació i aprovació d'Estudis de Detall corresponents a un àmbit territorial que abarqui com a mínim una illa de cases sencera o un front de façanes coherent, canviar la tipologia edificària proposada (cases entre mitgeres) per altres tipologies (habitatges aïllats, aparellats, blocs aïllats) amb l'obligació de respectar els màxims d'edificabilitat, ocupació i alçades màximes determinades per a aquesta zona.

art. 64 - Tipus d'ordenació.

L'edificació s'ordenarà segons una línia de façana reculada obligatòriament 3'0 metres de la línia de vial.
A la subzona 3a la línia de façana s'assenyala gràficament.

art 65 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima serà de 1'25 m²/m² a tota la zona i subzones.

art. 66 - Ocupació Màxima.

Sobre la superfície neta del solar es permeten les següents ocupacions màximes:

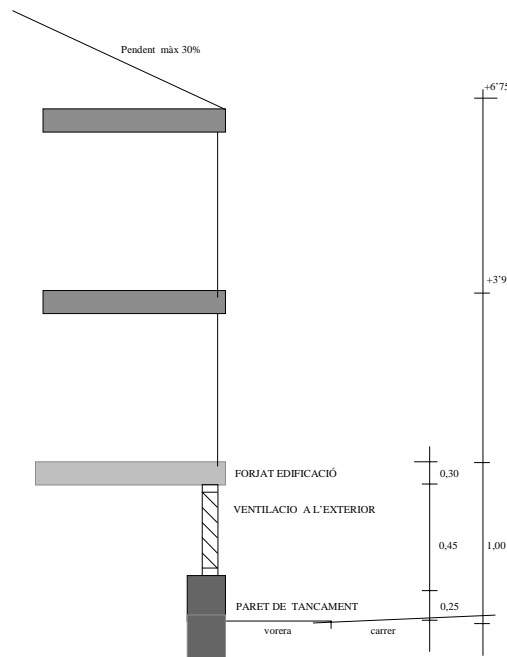
	3	3a	3b	3c
- Planta baixa	50 %	70 %	100 %	50 %
- Planta primera	50 %	50 %	50 %	50 %
- Planta àtic	25 % amb un 50 % com a màx. De la planta pis.	25 % amb un 50 % com a màx. De la planta pis. No es permet ocupació secundària	25 % amb un 50 % com a màx. De la planta pis.	50 %

art. 67 - Fondària edificable.

No es determina la fondària edificable

art. 68 - Alçada Reguladora Màxima (A.R.M).

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 6'75 metres, corresponents a P. Baixa + P. Pis, mesurats d'acord amb el que disposen els articles 25 i 27 d'aquestes normes. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permeten els elements descrits a l'article 29 d'aquestes normes.



art. 69 - Alçada Total Màxima (A.T.M).

L'alçada total màxima de l'edifici, serà de 10,0 metres, inclòs la planta àtic i elements descrits a l'article 29 d'aquestes normes.

art. 70 - Parcel·la Míxima.

La parcel·la mínima edificable serà de 200,0 m² per a parcel·les d'una sola façana, i de 250 m² per a parcel·les amb dues façanes, per a totes les zones i subzones, llevat de la 3a situada a la Urbanització de Mallorca, entre els carrers Vescomte de Cabrera, Pompeu Fabra, Josep Trueta i Doctor Fleming, que serà de 150 m² i 200 m² respectivament.

No es permetrà cap tipus de segregació de la parcel·lació existent.

A la zona 3a no es permet cap tipus de segregació de la parcel·lació existent.

art. 71 - Front Mínim de Parcel·la.

El front mínim de la parcel·la es de 6 ,0 m.

art. 72 - Planta Àtic.

Es permet la construcció d'una planta àtic per sobre la A.R.M., que s'haurà de recular com a mínim 3 metres de la línia de façana, respectarà l'ocupació màxima d'un 25% de la parcel·la i d'un 50% de la planta pis. En tot cas la planta àtic no sobrepassarà l'A.T.M.

A la subzona 3c la planta àtic tindrà la mateixa ocupació que la planta primera i no caldrà que reculi els 3 mts respecte de la línia de façana.

art. 73 - Cossos Sortints.

No es permeten els cossos sortints, oberts o tancats, que sobrepassin la línia de façana situada a 3 metres de la línia de vial, ni que sobrepassin l'ocupació màxima del 50% del solar.

A la subzona 3c es permeten els cossos sortints oberts (balcons) amb un vol no superior als 0,80 mts. i que computaran a efectes d'ocupació.

art. 74 - Garatges i aparcaments.

a- Serà d'obligat compliment la previsió d'almenys una plaça de garatge per habitatge.

b- El garatge es situarà preferentment dins el volum de la edificació principal.

c- En el cas de dues parcel·les consecutives amb partió o mitgera superior als 20 metres i amb un front de parcel·la superior als 9 metres cada una, es podrà separar la edificació principal en ambdues parcel·les a l'hora, una distància igual a 3 metres de la partió o mitgera comuna . En aquest espai serà obligatori adossar en cada parcel·la el garatge amb una separació de línia de vial de 5 metres i una alçada total màxima de 3,0 metres, i que comptabilitzarà com ocupació secundària, no permetent-se cap altre construcció auxiliar o secundària a la part lliure de la parcel·la . Caldrà garantir en aquests casos l'execució simultània de les obres en construcció en ambdues parcel·les, i el projecte serà preferentment unitari, o bé, si es presenten dos projectes diferents, caldrà garantir la coherència formal, volumètrica i la imatge unitària.

d- En el cas d'edificacions amb ús hoteler s'haurà de preveure una plaça d'aparcament per cada 40 m² de superfície útil d'ús públic (habitacions, sales, zones de pas, recepció, lavabos,....). El número de places habilitades per a persones amb mobilitat reduïda que resultin d'aplicar el que determina l'art. 15 del decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, s'afegiran a les obtingudes per aplicació de la relació anterior.

art. 75 - Construccions auxiliars o secundàries.

Es permeten construccions auxiliars o secundàries, amb una alçada total màxima de tres metres i amb una ocupació màxima d'un 10% de la superfície neta de la parcel·la.

art. 76 - Soterranis.

Es prohibeix la construcció de plantes soterranis, amb accés independent de la via pública, permetent-se només per sota la planta baixa la construcció d'una cambra ventilada a l'exterior, destinada a cambra de calderes, dipòsit de combustible, celler o magatzem.

Art. 77 - Parets de tanca de Parcel·la.

a - La delimitació d'horts posteriors , deuran ésser d'obra de fàbrica, fins una alçada de 0,60 metres. i mínim de 20 cms. de la rasant natural del terreny, i fins 2,0 mts. amb parts filferro tela metàl·lica i/o arbust.

b - Per la delimitació de propietats jardins, entre la façana principal dels edificis i la vorera del carrer: podran construir-se parets d'obra fins una alçada màxima de 45 cms. podent completar-se fins una alçada màxima de 90 cms. mitjançant una petita barana de ferro o fusta, o celosia.

S'admetran també les baranes solament de ferro o fusta fins una alçada màxima de 90 cms. Cas d'haver-hi pilars, aquest podran tenir una alçada màxima de 1,20 mts.

Interiorment es podran complementar les parets de tanca amb arbust, que hauran mantenir-se a la mateixa alçada màxima de la tanca a la que complementin.

S'admetran també tanques purament vegetals i/o parterres ajardinats.

No s'admetrà cap tipus de tancament a alçades superiors.

Les edificacions existents en front de la Carretera Comarcal C-253 Santa Coloma de farners- Palamós, concretament la zona afectada per les servituds de carretera, no es podrà col·locar cap tipus de tancament perimetral.

Qualsevol tipus de tancament anirà acompanyat per l'autorització del Servei e Carreteres.

art. 78 - Condicions d'ús.

Zones 3 i 3a.- Habitatges unifamiliars, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la, compatible amb indústries familiar artesà en les condicions expressades per a la ZONA 1 d'aquesta normativa.

Edificis plurifamiliars quan sigui d'aplicació el que determina l'art 63.

Zona 3b.- S'admeten, a més del que es permet a la zona 3, activitats de caire artesanal i comercial.

Zona 3c.- S'admet, a més del que es permet a la zona 3, l'ús hotel·ler i residencial. També el comercial sempre que estigui vinculat a l'activitat principal hostalera.

CAPÍTOL 4art.- ZONA 4 RESIDENCIAL SEMI- INTENSIVA.

art . 79 - Definició.

Correspon a les zones de eixampla del casc urbà, destinades a l'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats segons la tipologia de ciutat-jardí.

art. 80 - Tipus d' Ordenació.

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada en parcel·la.

art. 81 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 0,8 m²/m²

art. 82 - Ocupació màxima.

L'ocupació de les parcel·les és del 40%

art. 83 - Alçada reguladora màxima (A.R.M).

L'alçada reguladora màxima és de 6,75 metres equivalents a PB+PP mesurats segons l'art 28 d'aquestes Normes.

art. 84 - Alçada Total màxima (A.T.M).

L'alçada total màxima es de 10,0 metres, inclòs planta àtic i elements descrits a l'article 29 d'aquestes Normes.

art. 85 - Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima es fixa en 400 m².

art. 86 - Front mínim de parcel·la.

El front mínim de parcel·la es fixa amb 14 metres.

art. 87 - Planta àtic.

Es permet la construcció de la planta àtic per sobre la A.R.M , que s'haurà de recular de totes les façanes de la planta inferior, i la nova ocupació no sobrepassarà del 50% de la planta inferior. El punt més alt no sobrepassarà la A.T.M.

art. 88 - Ocupació secundària.

No es permet la construcció de cossos auxiliars ni edificacions secundàries.

art. 89 - Garatges.

Els garatges es situaran dins el volum de l'edificació principal. Es obligatòria la previsió d'una plaça de garatge per parcel·la. En qualsevol cas els garatges soterranis es separaran 2,0 metres de la partió i 5,0 metres de la línia de vial.

art. 90 - Separacions als límits de parcel·la.

Les edificacions es situaran com a mínim a una distància de 5,00 metres de la línia de vial, i mínima de 2,0 metres dels laterals i fons de parcel·la.

art. 91 - Condicions estètiques.

No es determinen, la coberta no podrà excedir d'un 30 % de pendent .

art. 92 - Parets de tanca de parcel·la .

En terrenys sensiblement plans s'admetrà, fins a una alçada màxima de 0,60 mts amb paret d'obra, podent-se completar amb celosia fins a 0,90 metres i amb barana de ferro fins a 1,20 mts, igual que els pilars de suport, la resta pot complementar-se amb arbust fins a una alçada màxima de 2,0 metres.

Els laterals iran amb paret d'obra i una alçada màxima de 0,60 mts i mínima de 0,20 mts, la resta fins a 2,00 mts, pot completant-se amb pals galvanitzats o plastificats, amb tela metàl·lica o filat del mateix tipus, i/o arbust fins a 2,0 metres.

En parcel·les situades en terrenys sensiblement desnivellats, es podran concedir llicències per murs de contenció, degudament tractats estèticament d'acord amb l'entorn, des de la rasant del carrer fins a la rasant natural del terreny, aplicant-se la normativa dels paràgrafs anterior a aquest article a partir de la rasant natural del terreny

art. 93 - Condicions d'ús.

Ús residencial amb un màxim d'un habitatge unifamiliar per cada parcel·la.

CAPÍTOL 5è.- ZONA 5 RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Art. 94 - Definició.

Correspon a les zones d'eixampla del casc urbà destinades a l'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats segons la tipologia de ciutat- jardí.

Art. 95 - Tipus d'Ordenació.

Edificació aïllada en parcel·la .

Art. 96 - Edificabilitat .

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 0,5 m2/m2.

Art. 97 - Ocupació màxima.

La ocupació màxima es del 25 %.

Art. 98- Alçada Reguladora màxima (A.R.M).

L'alçada reguladora màxima serà de 6,50 metres equivalents a planta baixa i planta pis, mesurats segons l'article 28 d'aquestes normes.

Art . 99- Alçada total màxima (A.R.M).

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres , inclòs la planta àtic i elements descrits a l'article 29 d'aquestes normes.

Art. 100- Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima es fixa en 800 m2.

Art. 101- Front mínim de parcel·la.

El front mínim es fixa en 18 metres.

Art. 102- Planta àtic.

Es permet la construcció de la planta àtic per sobre la A.R.M que s'haurà de recular de totes les façanes de la planta inferior, i la nova ocupació no sobrepassarà del 50% de la planta inferior .El punt més alt no sobrepassarà la A.T.M

Art. 103- Ocupació secundària.

Es permet la construcció de cossos auxiliars i edificacions secundàries amb una ocupació màxima del 5% i una A.T.M de 3,00 metres.

Art. 104 - Garatges.

Els garatges es situaran dins del volum de l'edificació principal o be en edificacions secundàries. En qualsevol cas els garatges soterrats es separaran 3,0 metres de la partió i 5,0 metres de la línia de vial. Es obligatòria la previsió d'una plaça de garatge per parcel·la.

Art. 105- Separació als límits de la parcel·la.

Les edificacions es situaran com a mínim a una distància de 5'00 metres de la línia de vial, i mínim de 3'00 metres als laterals i fons de parcel·la

Art. 106 - Condicions estètiques.

No es determinen.

Art. 107 - Parets de tanca de parcel·la.

En terrenys sensiblement plans s'admetrà fins a una alçada màxima de 0,60 mts. amb paret d'obra, podent-se completar amb gelosia fins a 0,90 metres i amb una barana de ferro fins a 1,20 mts , igual que els pilars de suport, la resta pot complementar-se amb arbust fins a una alçada màxima de 2,0 mts.

Els laterals aniran amb paret d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 mts i mínima de 0,20 mts, la resta fins a 2,0 mts pot complementar-se amb pals galvanitzats o plastificats, amb tela metàl·lica o filat del mateix tipus, i/o arbust fins a 2,0 metres.

En parcel·les situades en terrenys sensiblement desnivellats, es podran concedir llicències per murs de contenció, degudament tractats estèticament d'acord amb l'entorn , des de la rasant del carrer fins a la rasant natural del terreny, aplicant-se la normativa els paràgrafs anterior a aquest article a partir de la rasant natural del terreny.

Art. 108 - Condicions d'ús.

Ús residencial amb un màxim d'un habitatge unifamiliar per cada parcel·la.

CAPÍTOL 5è Bis.- ZONA 5BIS RESIDENCIAL EXTENSIVA.

Art. 109 - Definició.

Correspon a les zones d'eixampla del casc urbà destinades a l'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats segons la tipologia de ciutat-jardí.

Art. 110 - Tipus d'Ordenació.

Edificació aïllada en parcel·la.

Art. 111 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 0,5 m²/m².

Art. 112 - Ocupació màxima.

L'ocupació màxima és del 35 %

Art. 113 - Alçada Reguladora màxima (A.R.M).

L'alçada reguladora màxima serà de 6,50 metres equivalents a planta baixa i planta pis, mesurats segons l'article 28 d'aquestes normes.

Art. 114 - Alçada total màxima (A.R.M).

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10 metres , inclòs la planta àtic i elements descrits a l'article 29 d'aquestes normes.

Art. 115 - Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima es fixa en 600 m².

Art. 116 - Front mínim de parcel·la.

El front mínim es fixa en 18 metres.

Art. 117 - Planta àtic.

Es permet la construcció de la planta àtic per sobre la A.R.M que s'haurà de recular de totes les façanes de la planta inferior, i la nova ocupació no sobrepassarà del 50% de la planta inferior. El punt més alt no sobrepassarà la A.T.M.

Art. 118 - Ocupació secundària.

Es permet la construcció de cossos auxiliars i edificacions secundàries amb una ocupació màxima del 5% i una A.T.M de 3,0 metres planta inferior. el punt més alt no sobrepassarà la A.T.M.

Art. 119 - Garatges.

Els garatges es situaran dins del volum de l'edificació principal o be en edificacions secundàries. En qualsevol cas els garatges soterrats es separaran 3,0 metres de la partió i 5,0 metres de la línia de vial. Es obligatòria la previsió d'una plaça de garatge per parcel·la.

Art. 120 - Separació als límits de la parcel·la.

Les edificacions es situaran a una distància mínima de 5 metres de la línia de vial, i mínim de 3 metres als laterals i fons de parcel·la.

Art. 121 - Condicions estètiques.

No es determinen.

Art. 122 - Parets de tanca de parcel·la .

En terrenys sensiblement plans s'admetrà fins a una alçada màxima de 0,60 mts. amb paret d'obra, podent-se completar amb gelosia fins a 0,90 metres i amb una barana de ferro fins a 1,20 mts , igual que els pilars de suport, la resta pot complementar-se amb arbust fins a una alçada màxima de 2,0 mts.

Els laterals aniran amb paret d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 mts i mínima de 0,20 mts, la resta fins a 2,0 mts pot complementar-se amb pals galvanitzats o plastificats, amb tela metàl·lica o filat del mateix tipus, i/o arbust fins a 2,0 metres.

En parcel·les situades en terrenys sensiblement desnivellats, es podran concedir llicències per murs de contenció, degudament tractats estèticament d'acord amb l'entorn, des de la rasant del carrer fins a la rasant natural del terreny, aplicant-se la normativa els paràgrafs anterior a aquest article a partir de la rasant natural del terreny.

Art. 123 - Condicions d'ús.

Ús residencial amb un màxim d'un habitatge unifamiliar per cada parcel·la.

CAPÍTOL 6è.- ZONA 6. SUBURBANA TOLERÀNCIA INDUSTRIAL.

art. 124 - Definició.

Aquesta zona correspon a edificis de vivendes unifamiliars o plurifamiliars, amb baixos comercials.

art. 125 - Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació correspon a edificacions entre mitgeres o en filera, ordenats segona uns Línia de Façana reculada obligatòriament 5 metres de la línia de vial.

art. 126 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta d'aquesta zona és de 1,5 m²/m².

art. 127 - Ocupació Màxima.

Sobre la superfície neta del solar es permet una ocupació màxima del 70%.

art. 128 - Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 10 metres mesurats d'acord amb el que disposen els articles 25 i 27 d'aquestes normes, i que correspon a una Planta Baixa de 4m. més dos plantes de pis.

art. 129 - Alçades mínimes lliures.

L'alçada mínima lliure de Pl. Baixa serà de 4 metres.

art. 130 - Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima edificable serà de 500 m². Les parcel·les de la 1^a fase del polígon serà de 200,0 m²

art. 131 - Front mínim de parcel·la.

El front mínim de parcel·la serà de 8 metres.

art. 132 - Planta àtic.

No s'admet la construcció de plantes àtic.

art. 133 - Variacions de la tipologia.

En el cas de dues parcel·les consecutives amb partió o mitgera superior als 15 metres, i amb un front de parcel·la superior als 9 metres cada una, es podrà separar l'edificació principal en ambdues parcel·les alhora, una distància igual a tres metres de la partió o mitgera comuna. En aquest espai serà obligatori adossar en cada parcel·la el garatge, amb una separació lineal de vial de 5 metres com a mínim i una alçada total màxima (A.T.M.) de 3 metres, i que comptabilitzarà com ocupació secundària, no permetent-se cap altra construcció auxiliar o secundària a la part lliure de la parcel·la.

Caldrà garantir en aquests casos l'execució simultània de les obres de construcció en ambdues parcel·les, i el projecte serà preferentment unitari, o bé, si es presenten dos projectes diferents caldrà garantir la coherència formal, volumètrica i la imatge unitària.

art. 134 - Construccions auxiliars.

Es permeten construccions auxiliars o secundàries amb una alçada total màxima (A.T.M.) de tres metres i amb una ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la parcel·la.

art. 135 - Condicions estètiques.

La composició arquitectònica és lliure. Les parets mitgeres tindran obligatòriament tractament de façana.

art. 136 - Parets de tanca de parcel·la.

Les Tanques seran obligatòriament d'obra de fàbrica, amb una alçada de 20 cms. i màxim de 60 cms.

Fins a dos metres d'alçada és permeten tanques vegetals amb suport de tela metàl·lica.

art. 137 - Condicions d'Ús.

Es permeten habitatges unifamiliars i plurifamiliars, i les indústries compatibles amb habitatges d'acord amb el reglament d'activitats molestes. També es permeten els següents usos públics: hotelers, religiosos, culturals, benèfics, sanitari, així com qualsevol altre d'ús públic no perjudicial per a la comunitat de veïns existent.

CAPÍTOL 7è.- ZONA 7. INDUSTRIAL.

art. 138 - Definició.

Comprèn el Sol Urbà separat del nucli de Sils pel traçat de l'autopista, consolidat per l'agrupació d'edificacions de tipus industrials . Aquesta zona es denomina Polígon Industrial de Sils, també conegut com el Boc de Can Cuca..

art. 139 - Tipus d'ordenació.

L'edificació s'ordenarà segons una línia de façana reculada com a mínim 5 metres de la línia de vial.

art. 140 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 0,8 m²/m² , els altells interiors per sobre de la planta baixa situada a 4,0 metres, no computaran a efectes de sostre i amb una alçada de fins a 3,00 metres.

art. 141- Ocupació Màxima.

Sobre la superfície neta del solar es permet una ocupació màxima del 80% .

art. 142 - Alçada Total Màxima.

L'alçada total màxima serà de 9 metres.
Per sobre aquesta alçada només podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions. Mitjançant estudis de detall d'ordenació de volums es podrà augmentar aquesta alçada de manera que el volum resultant sigui inferior a l'obtingut de l'aplicació els paràmetres anteriors

art. 143 - Parcel·la Mínima.

La parcel·la mínima és de 2000 m².

art. 144 - Front Mínim de Parcel·la.

El front mínim de parcel·la serà de 20,00 metres.

art. 145 - Edificacions auxiliars.

Amb independència del cos principal de l'edifici , és podran construir edificacions auxiliars, tals com dipòsits, tancs de

combustible, ombrel·les per aparcaments, depuradores, etc. .amb un màxim d'un 10 % d'ocupació de la superfície lliure d'edificacions principals de la parcel·la i una alçada màxima de 3,0 metres

art. 146 - Condicions estètiques.

La composició arquitectònica es lliure. Les mitgeres tindran obligatòriament acabats de façana..

art. 147 - Tanques.

Paret d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 metres i mínima de 0,30 metres.

Per sobre la rasant de la parcel·la , la resta fins a 2,0 metres com a màxim es podrà complementar de ferro o formigó i tela metàl·lica o filferro, i arbusts en l'interior que deuran mantenir-se igualment a una alçada màxima de 2,0 mts .

En les línies de tanca amb façana al carrer , l'alçada de 2,0 metres es prendrà de la rasant de la vorera, no així la de la paret, que podrà ésser per sobre la rasant de la parcel·la sempre que no sobrepassi dels 2,0 mts. de sobre la vorera.

art. 148 - Tolerància d'ús

Industrial, s'admeten tota classe d'indústries sense fums i que no representin perill per a la població de la vora.

Se sobreentenen que hauran d'aplicar les mesures correctores necessàries per evitar molèsties, contaminació o qualsevol altra perjudici social, d'acord amb les determinacions del Reglament d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

Es prohibeixen expressament les Indústries fabrils que es considerin Perilloses o Insalubres, que només podran instal·lar-se a una distància mínima de 2.000 mts del nucli de població més pròxim, tal com determina l'art 11.3 del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres i Perilloses. Queda prohibit l'ús residencial.

CAPÍTOL 8è.- ZONA 8. VIVENDES AMB TOLERÀNCIA COMERCIAL.

art. 149 - Definició.

La seva tipologia es d'un grup d'edificacions projectades en conjunt, pensades per formar un Centre Comercial amb tolerància de vivendes en les plantes Baixes destinades exclusivament a botigues comercials.

art. 150 - Ordenació.

Volumetria específica definida per Estudi de detall.

art. 151 - Edificabilitat.

L'edificabilitat permesa en aquesta zona és de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ essent indispensable per la concessió de llicència d'edificació, l'aprovació prèvia d'un Estudi de Detall del Solar en el que quedi clarament definit el cos de l'edifici, els aparcaments comuns i els accessos a la plataforma d'aparcament.

Els projecte bàsic del conjunt haurà d'aprovar-se per l'Ajuntament prèviament a la concessió de llicències si bé les obres podran realitzar-se per fases prèvia tramitació dels Projectes Executius.

art. 152 - Ocupació Màxima.

40% de la superfície del solar.

art. 153 - Alçada Reguladora Màxima.

Es de 7'00 metres equivalents a Pl. Baixa i una Planta Pis. Aquesta cota és prendrà sobre la rasant de la Plataforma d'aparcament, no essent computables dintre el cúbic edificable els m^2 . construïts de semisoterrani per aconseguir una alçada de Planta Baixa superior a la de la Plataforma d'Aparcament. Queda prohibida la construcció d'àtics.

art. 154 - Fragmentació.

Si bé aquesta zona serà objecte d'un sol projecte de Construcció, l'edifici que resulti podria dividir-se en mòduls per a la seva venda i comercialització de la forma que deurà determinar el corresponent Estudi de Detall.

art. 155 - Condicions d'ús.

En planta baixa ús comercial.
En planta pis ús residencial.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvdor Jubany i Viader

CAPÍTOL 9è.- ZONA COMERCIAL.

art. 156 - Definició.

Correspon a espais privats destinats a l'ús exclusivament comercial.

art. 157 - Ordenació.

El tipus d'ordenació es per Volumetria específica definida per estudi de detall de promoció particular.

art. 158 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 0'7 m²/m².

art. 159 - Ocupació Màxima.

Sobre la superfície neta del solar es permet una ocupació màxima del 60%.

art. 160 - Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima serà de 7 metres, mesurats segons l'article 28 d'aquestes normes.

Es prohibeix la construcció de plantes àtic.

art. 161 - Condicions d'ús.

Ús exclusivament comercial, amb tolerància d'un habitatge comercial per a cada centre comercial.

CAPÍTOL 10è.- ZONA 10. COMERCIAL - HOTELERA.

art. 162 - Definició.

Aquesta zona correspon al sector de Sòl Urbà comercial - hotelier conegut amb el nom de "Rolls Touring" -, aparegut com a sector de serveis de la Crtra. Nacional N-II.

art. 163 - Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és volumètrica específica, a definir per estudi de detall de promoció particular.

art. 164 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 3 m²/m².

art. 165 - Ocupació Màxima.

Sobre la superfície neta del solar es permet una ocupació màxima del 50%.

art. 166 - Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 10 metres, corresponents a Planta Baixa+ 2Pl. Pis. No es permet la construcció d'àtics.

art. 167 - Urbanització.

Prèvia la concessió de llicències d'obres serà obligatòria l'aprovació d'un estudi de Detall d'ordenació de volums i d'un projecte d'urbanització que garanteixi la implantació de serveis i vials.

art. 168 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos comercials, hotelers i altres usos complementaris destinats al servei de la carretera.

CAPÍTOL 11è.- ZONA 11. EQUIPAMENT DE SERVEIS.

art. 169 - Definició.

Correspon a espais destinats a la ubicació de construccions al servei de carretera GE-253 i Nacional II (N-II) com a zona de serveis en el tram qualificat com a sòl urbà.

art. 170 - Tipus d'ordenació.

Ordenació per definició volumètrica a definir per estudi de detall de promoció particular.

art. 171 - Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima d'aquesta zona és de 1 m²/m².

art. 172 - Ocupació màxima.

L'ocupació màxima és del 60% sobre la superfície neta del solar.

art. 173 - Alçada Reguladora Màxima (A.R.M.).

L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 7 metres, mesurats d'acord amb l'article 27 d'aquestes normes.

art. 174 - Condicions d'ús.

Únicament s'autoritzaran els usos relacionats directament amb l'equipament de serveis de carretera, tals com estacions de serveis, rentat de cotxes, tallers mecànics, centres de recaders, garatges i terminals de taxis o autobusos.

CAPÍTOL 12.- GESTIÓ DEL PLANEJAMENT.

art. 175 - Plans especials.

Es podran redactar plans especials per les àrees del territori que requereixen una especial protecció i/o un objectiu per determinar alineacions i rasants, i altres paràmetres que configuren l'edificació.

art. 176 - Unitats d'actuació.

Les presents normes preveuen les següents unitats d'actuació:

- Sector UA Paperera .

Àmbit: Segons documentació gràfica adjunta

Superfície: 23.335,0 m2.

Objectius : Obtenció i Urbanització de la vialitat i Zona Verda prevista

Classificació del sòl : Urbà

Qualificacions: Vialitat 6.165,0 m2

Zona Verda 2.453,0 m2

Industrial 14.717,0 m2

Condicions de l'edificació i ús: 1.- Parcel.les amb edificació consolidada

L'edificació existent es mantindrà amb la seva configuració ,sense possibilitat d'ampliació en volum.

Solament s'admetran les ampliacions en sostre, dins l'envolvent existent, sempre que no es superi l'edificabilitat assenyalada per ala Zona Industrial, capítol 7 de les NN.UU vigents.

Les condicions d'ús es regularan per lo assenyalat en el mateix Capítol 7, Zona Industrial.

2. Parcel.les no edificades

Es regularan per lo assenyalat en els articles 138 a 148 ambdós inclosos, del Capítol 7, Zona Industrial de les NN.UU vigents.

- Sector Central. amb una superfície de 17.983,60 metres quadrats

- Parametres Modificats

Unitat d'actuació *Sector Sud *

Aprofitament :

SUPERFICIE TOTAL	70.682,30 m2	100%
------------------	--------------	------

VIALITAT	17.203,80 m2	24,24%
ZONES VERDES	6.058,50 m2	8,57 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	23.262,30 m2	32,91%
TOTAL SÒL PRIVAT	47.420,00 m2	67,09%

En un annex es justifica els valors obtinguts per a la compensació dels terrenys de cessió.

Unitat d'actuació * Can Vilaro*

Cessions:

SUPERFICIE TOTAL	15.890,25 m2	100,0%
VIALITAT	1.426,20 m2	8,98 %
ZONES VERDES	4.047,50 m2	25,47%
TOTAL SÒL PÚBLIC	5.473,70 m2	34,45%
TOTAL SÒL PRIVAT	10.416,55 m2	65,55%

Qualificació del sòl:

Zona 1 . Casc Antic (Centre Históric)

Ordenació i aprofitaments

Es mantenen les determinacions que estableix per a la zona 1 el planejament i que venen reflectides des de l'article 44 fins a l'art 55 de les Normes Subsidiàries de Planejament –Text Refós de Maig de 1999.

Les ampliacions d'edificis amb usos industrials es permetran sempre que la superfície ocupada per l'ampliació no sigui superior a un 10% de l'ocupació existent, amb un increment en la edificabilitat del 0,30 m2/m2

Gestió:

Pel seu desenvolupament caldrà redactar un Projecte d'obres d'urbanització.

Podrà redactar-se un Pla de Millora Urbana si es vol modificar l'ordenació proposada per les Normes subsidiàries.

En qualsevol cas la documentació i el seu contingut s'adequarà a les determinacions de la Llei2/2002 d'urbanisme

- Sector LM1 .

Ordenació i qualificació proposada.-

Fet un estudi de l'aprofitament actual de la finca afectada es comprova que, atenent als paràmetres establerts per a la Zona 3, sortirien 11 habitatges. (Veure Plànol Parcel.lacions).

Es delimita una unitat d'actuació, que es denominarà UALM1 , amb la finalitat de permetre la reordenació del seu àmbit adequant-lo,

inicialment a l'edifici existent i finalment a la tipologia edificatòria definida per el planejament, i amb les següents determinacions:

Situació:

Urbanització Les Mallorquines, entre els carrers Salvador Dalí i Antoni Gaudí.

Superfícies :

Vialitat inicial	1.109,0 m2
Desafectació vial	406,0 m2

SUPERFICIE TOTAL 3.578,0 m2

Vialitat : 703,0 m2

TOTAL SÒL PUBLIC	703,0 m2	19,65%
TOTAL SÒL PRIVAT	2.875,0 m2	80,35 %

Ús preferent :

Habitatge unifamiliar.

Densitat:

Onze habitatges dins tota la unitat d'actuació.

Tipologia:

Sub-urbana eixampla. Zona · (Edificacions entre mitgeres)

Gestió :

Per a la seva execució caldrà redactar un Pla Espacial de Millora Urbana que haurà de contemplar el desenvolupament de la Unitat en dues fases. La primera establirà les alineacions del carrer Salvador Dalí tot respectant l'edifici existent i resituant la tanca de la finca de forma que, mantenint un mínim d'espai per ala circulació dels vehicles de càrrega de l'empresa, permeti la utilització dels carrer per a vianants i vehicles. La segona establirà les alineacions definitives del carrer i l'ordenació dels habitatges.

- Sector LM2

Ordenació proposada:

Admetre l'ús hotel·ler dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació, que es denominarà UALM2, sense variar l'edificabilitat establerta per a la Zona 3 i adaptar la resta de paràmetres a la tipologia d'edificis hotelers. A tal efecte es proposa la creació d'una nova sub-zona denominada 3c. (Les característiques d'aquesta sub-zona es descriuen a la darrera modificació puntual).

Situació:

Urbanització Les Mallorquines, entre els carrers Salvador Dalí i Camí Real.

Superfícies :

Vialitat inicial	1.358,0 m2	
Desafectació vial :	25,0 m2	
SUPERFICIE TOTAL .	3.396,0 m2	
Vialitat .	1.333,0 m2	
TOTAL SÒL PUBLIC	1.333,0 m2	39,25%
TOTAL SÒL PRIVAT	2.063,0 m2	60,75%

Ús preferent :

Habitatges unifamiliar, residencial i hotel·ler

Tipologia:

Edificacions entre mitgeres, per a l'ús d'habitatge unifamiliar.
Bloc aïllat, per a l'ús residencial i hotel·ler, separat com a mínim 3,0 metres dels límits de la propietat i dels vials.

Gestió:

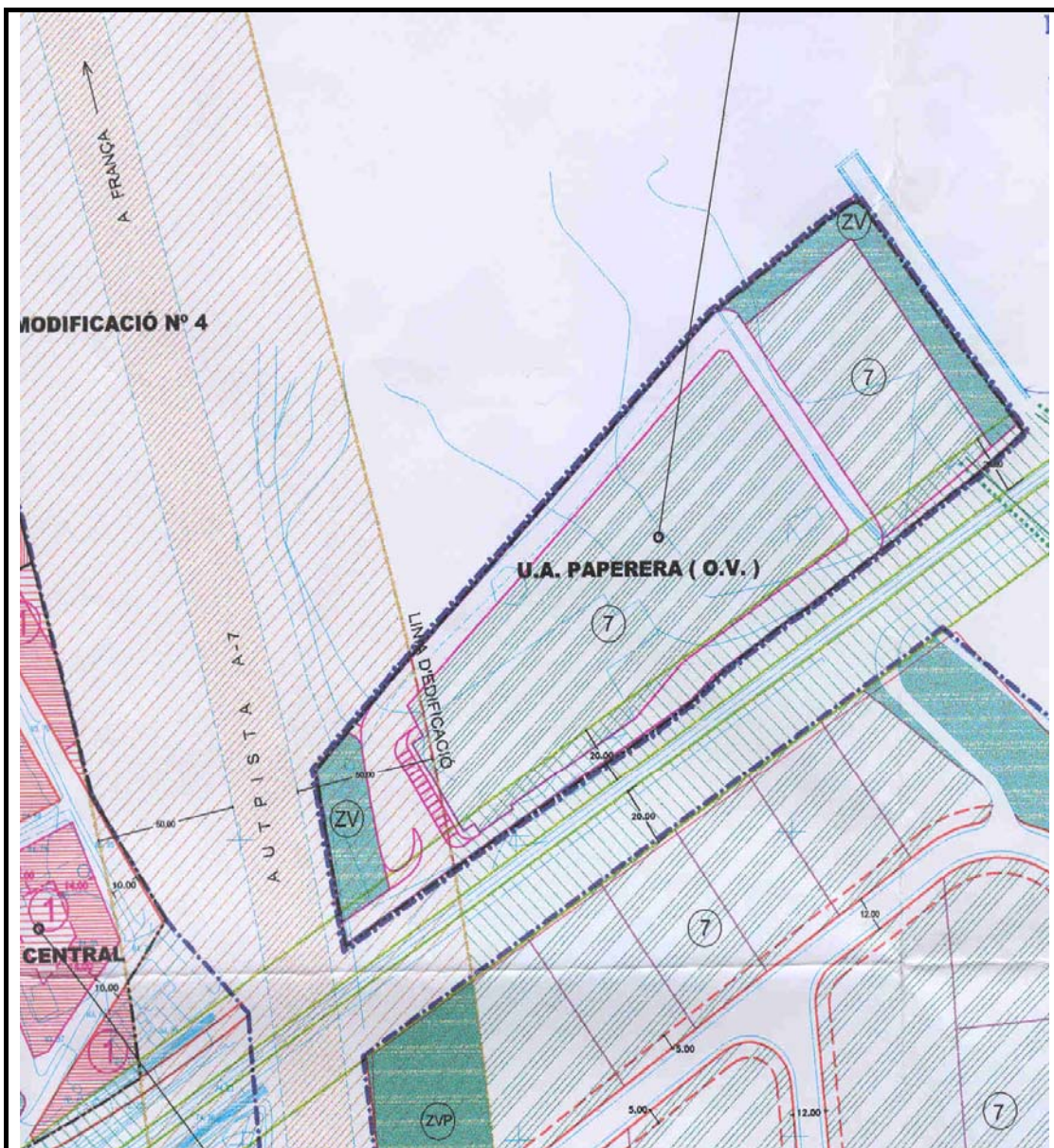
Per la seva gestió caldrà redactar un Pla Especial de Millora Urbana, que s'ajustarà als paràmetres de la qualificació urbanística de la Zona 3c i que definirà el número de places d'aparcament i la seva situació, emplaçament de les edificacions auxiliars; punt d'accés de vehicles a la finca; tipus de tanca i enjardinament previst.

Que es delimiten per paràmetre de la justa distribució entre els propietaris dels beneficis i les càrregues de planejament, amb l'aplicació del Decret de Llei 1/1990 del 12 de juliol. al Reglament de Gestió Urbanística i al Reglament de Planejament.

art. 177 - Estudis de detall.

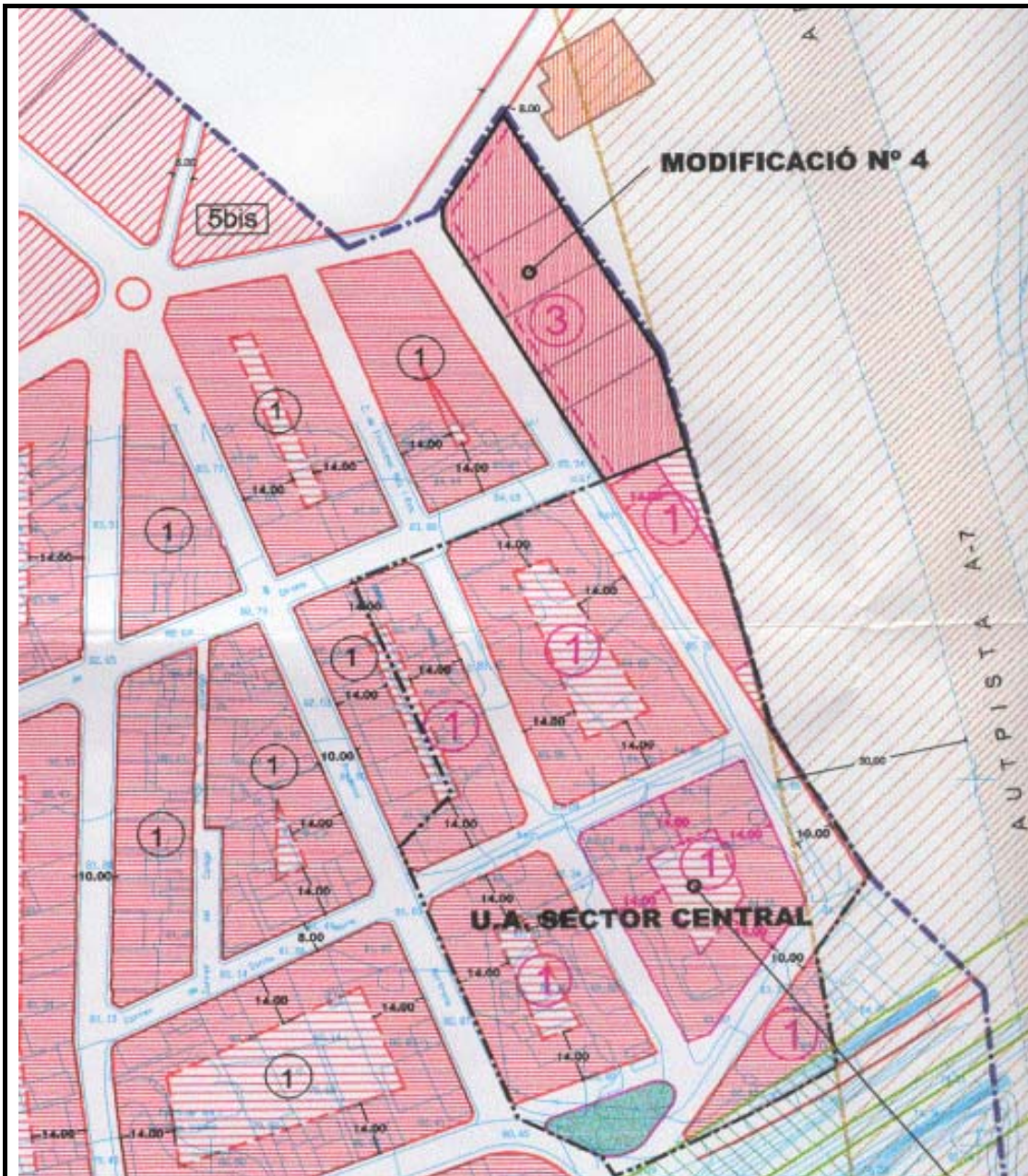
L'Ajuntament, podrà redactar estudis de detall en qualsevol lloc del sòl urbà amb les finalitats que estableix l'article 65 del Reglament de Planejament.

SECTOR – PAPERERA



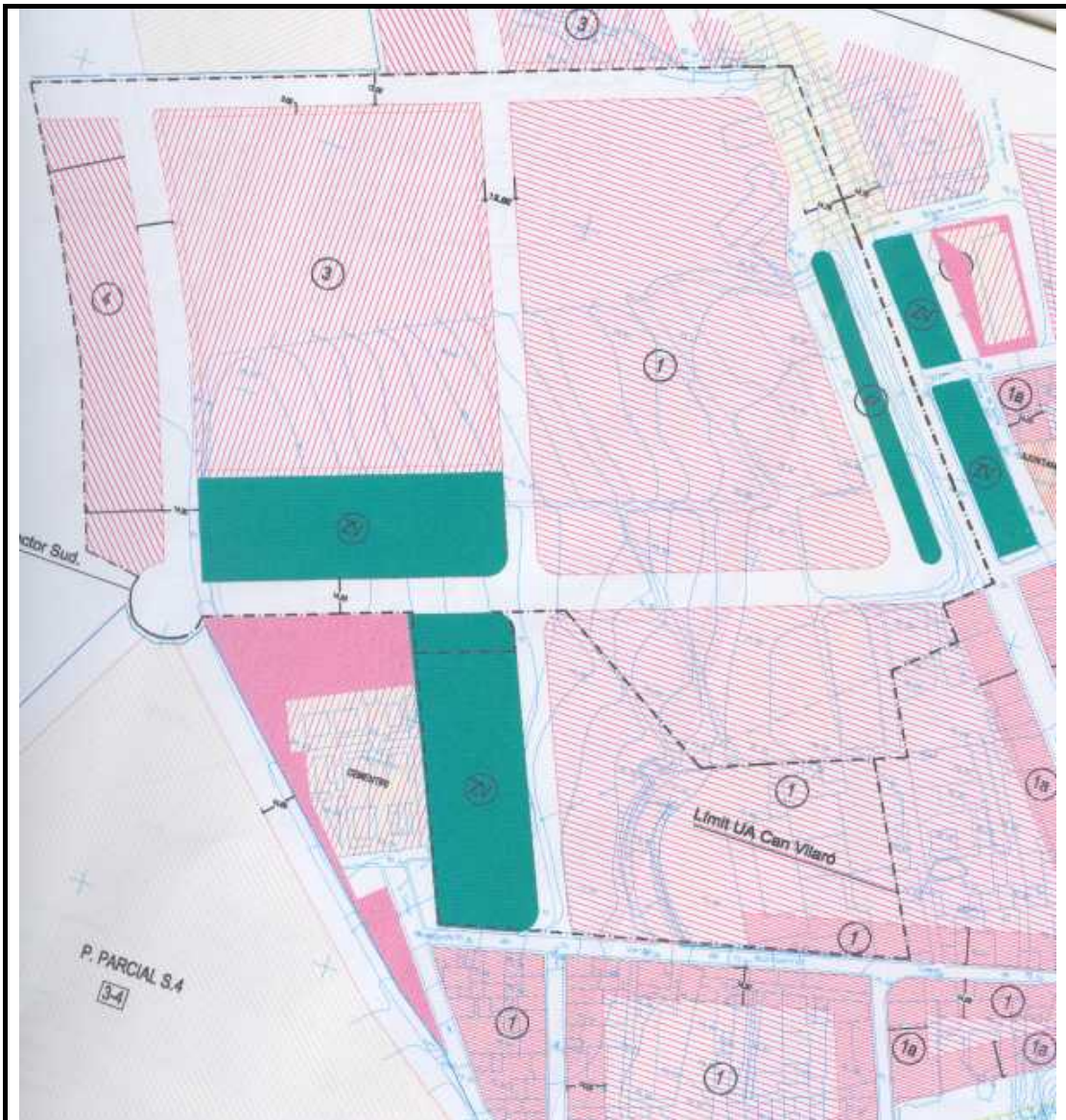
SUPERFICIE (m ²)	23.335,00 m ²	
ZONIFICACIÓ	ZONA 7	
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:	Núm. 3 Casc Urbà	
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
6.165,00 m ²	----	2.453,00 m ²
GESTIÓ: Pla Parcial		

SECTOR – CENTRAL



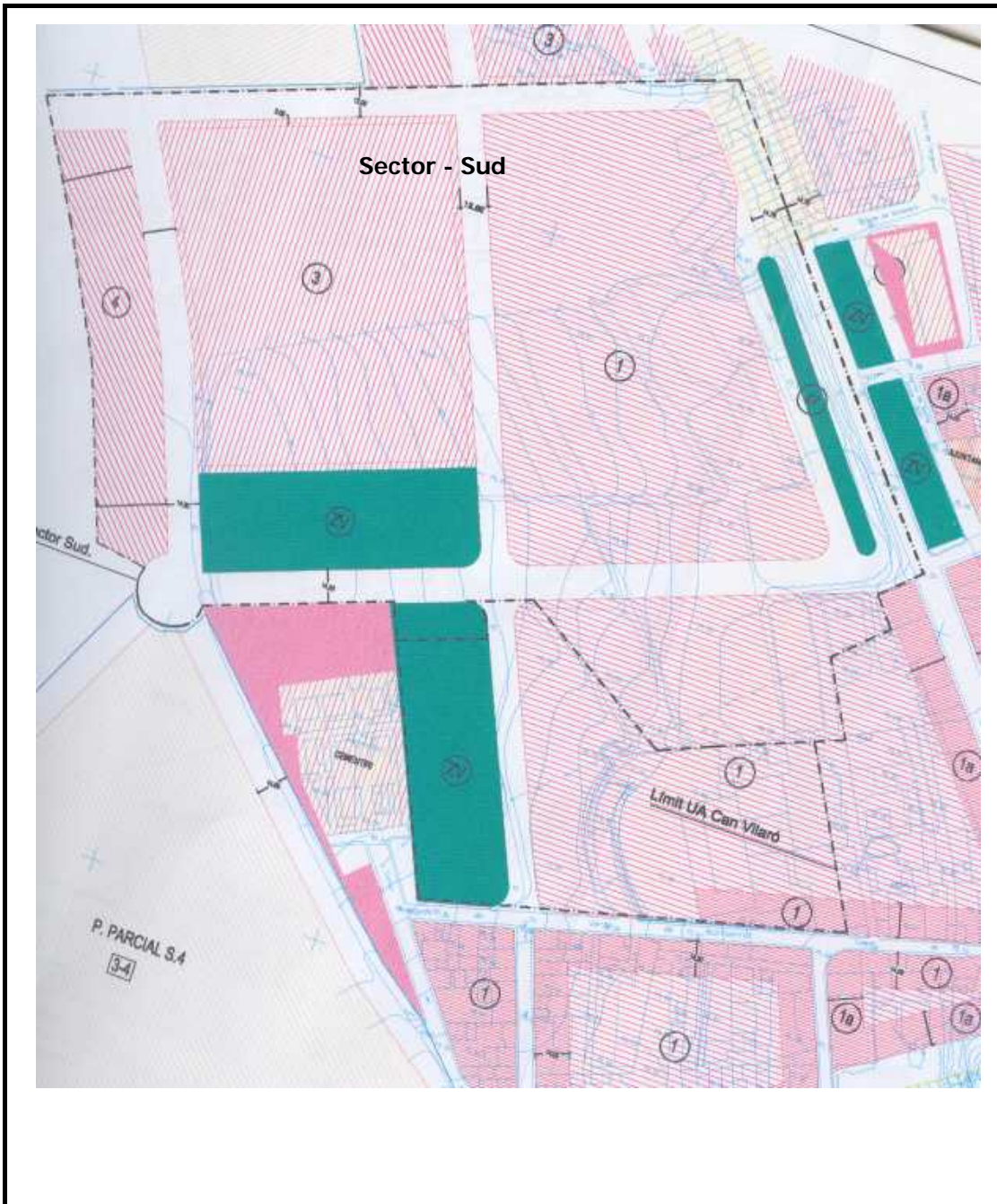
SUPERFICIE (m ²)		17.983,60 m ²
ZONIFICACIÓ		ZONA 1
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:		Núm. 3 Casc Urbà
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
----	----	----
GESTIÓ: Pla Parcial		

SECTOR – U A CAN VILARÓ



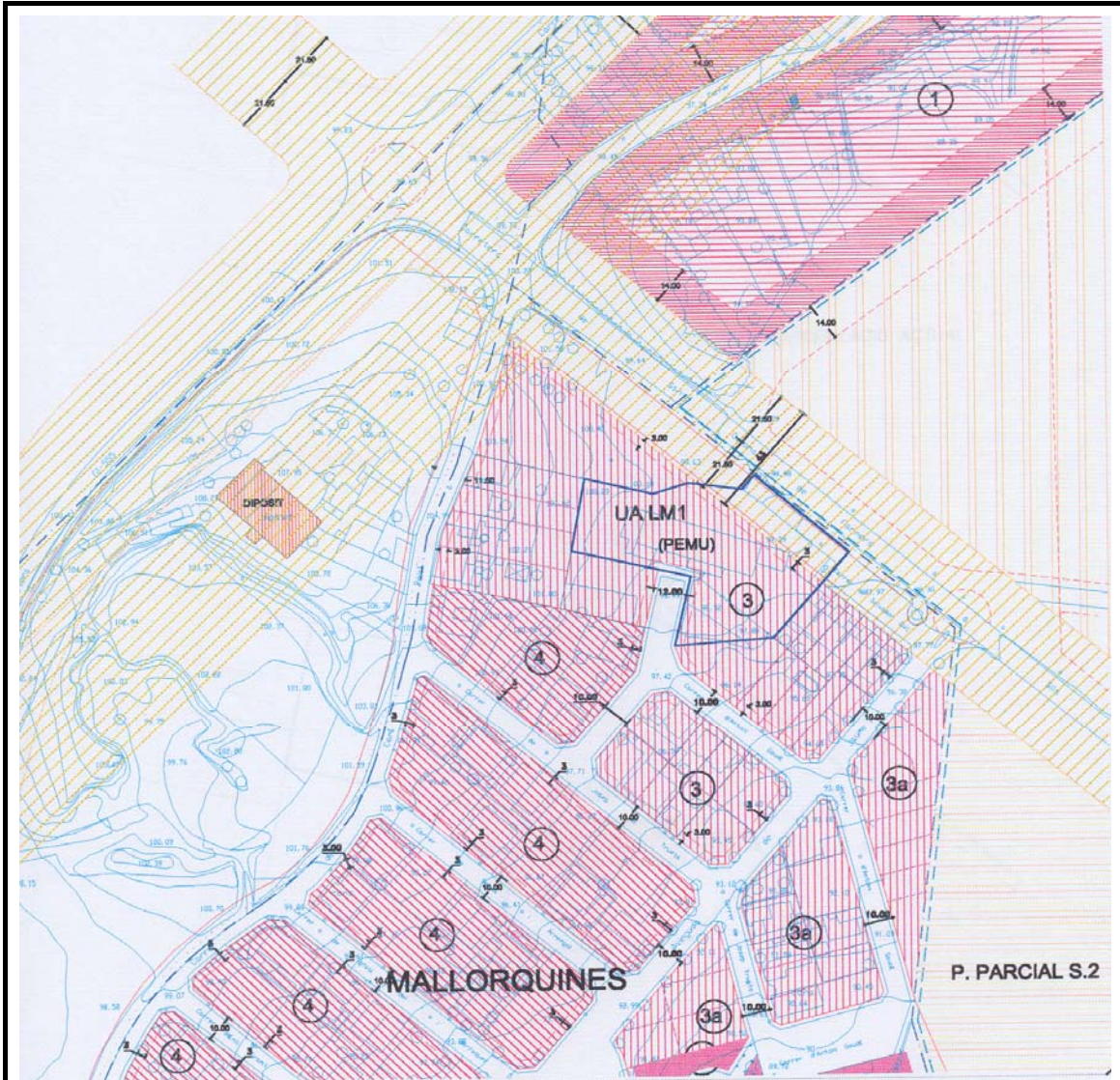
SUPERFICIE (m ²)		15.890,25 m ²
ZONIFICACIÓ		ZONA 1
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS		
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
1.426,20 m ²	----	4.047,50
GESTIÓ: Pla Especial de Millora Urbana		

SECTOR – SUD



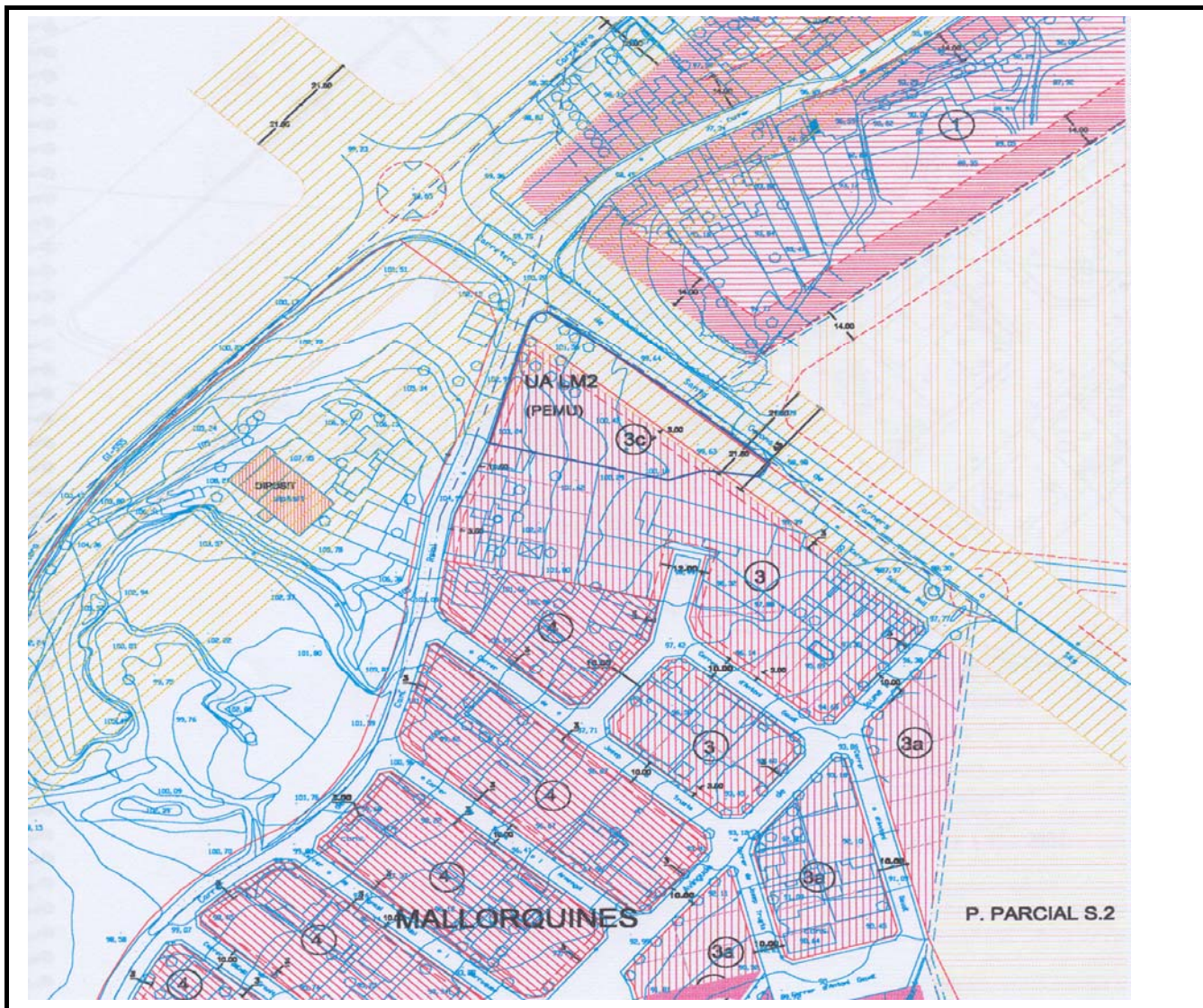
SUPERFICIE (m ²)		70.682,30 m ²
ZONIFICACIÓ		ZONA 1- 3 -4
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS		
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
17.203,80 m ²	----	6.058,50 m ²
GESTIÓ: Pla Especial de Millora Urbana		

SECTOR – U L M 1



SUPERFICIE (m ²)		3.578.00 m ²	
ZONIFICACIÓ		ZONA 3	
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS			
APROFITAMENT PÚBLIC (%)			
VIALITAT I ESTACIONAMENT		EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
703 m ²		----	----
GESTIÓ: Pla Especial de Millota Urbana			

SECTOR – U L M 2



SUPERFICIE (m ²)	3.396.00 m ²	
ZONIFICACIÓ:	Edificabilitat Zona 3 paràmetres Zona 10	
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS	APROFITAMENT PÚBLIC (%)	
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
1.333 m ²	----	----
GESTIÓ: Pla Especial de Millora Urbana		

III.- NORMATIVA DE SÒL URBANITZABLE.

art. 178 - Definició.

Aquestes normes qualifiquen com a Sòl Urbanitzable aquells terrenys propers al sòl urbà, que per les seves característiques físiques, topogràfiques i de situació s'han considerat aptes per urbanitzar, així com aquells àmbits que encara que deslligats del sòl urbà han estat objecte d'urbanització i consolidació en més o menys grau.

Així doncs, distingirem:

- a) Eixampla del casc urbà.
- b) Sòl urbanitzable disseminat.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvador Jubany i Viader

CAPÍTOL 1er. EIXAMPLA DEL CASC URBÀ.

art. 179 - Definició.

Aquest sòl qualificat com a urbanitzable té per objectiu cobrir la possible expansió dels nuclis urbans de Sils i Mallorquines, així com relligar, connectar i completar la trama urbana ja iniciada.

Aquest sòl s'ha dividit en sectors de planejament parcial, independentment de que puguin ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que compleixin les determinacions fixades pel Decret Llei 1/1990 el 12 de juliol al Reglamnt de Gestió Urbanística i al Reglament de Planejament.

art. 180 - Divisió sectorial.

L'eixampla del casc urbà s'ha dividit en sis sectors, fixant per a cada un d'ells els usos globals, la densitat màxima i l'índex d'edificabilitat sectorial.

Els plans parcials que desenvolupin cada sector, en concretar la normativa específica, s'adaptaran en tot el que sigui possible a la definició dels diferents tipus de zones que es fan en aquestes normes subsidiàries.

Els polígons delimitats són els següents:

-SECTOR 1 -MALLORQUINES EST.

Ús residencial, amb creixements residencials intensius i extensius, amb una densitat màxima de 20 vivendes/Ha. i un índex d'edificabilitat sectorial o brut de $0'35\text{m}^2/\text{m}^2$. Amb una superfície de 132.835,00 metres quadrats.

-SECTOR 2 -CAN MADÍ EST.

Ús residencial intensiu i extensiu, en edificació aïllada, amb una intensitat màxima de 20 vivendes/Ha. i un índex d'edificabilitat sectorial o bruta de $0'35\text{m}^2/\text{m}^2$. Amb una superfície de 103.765,56 metres quadrats.

-SECTOR 3 -BARCELONETA OEST.

Ús residencial, amb creixements suburbans i residencial-intensius, amb una densitat màxima de 30 vivendes/Ha. i una edificabilitat sectorial o bruta de $0'5m^2/m^2$. Amb una superfície de 69.440,27 metres quadrats.

-SECTOR 4 -NORD ZONA ESGLÉSIA.

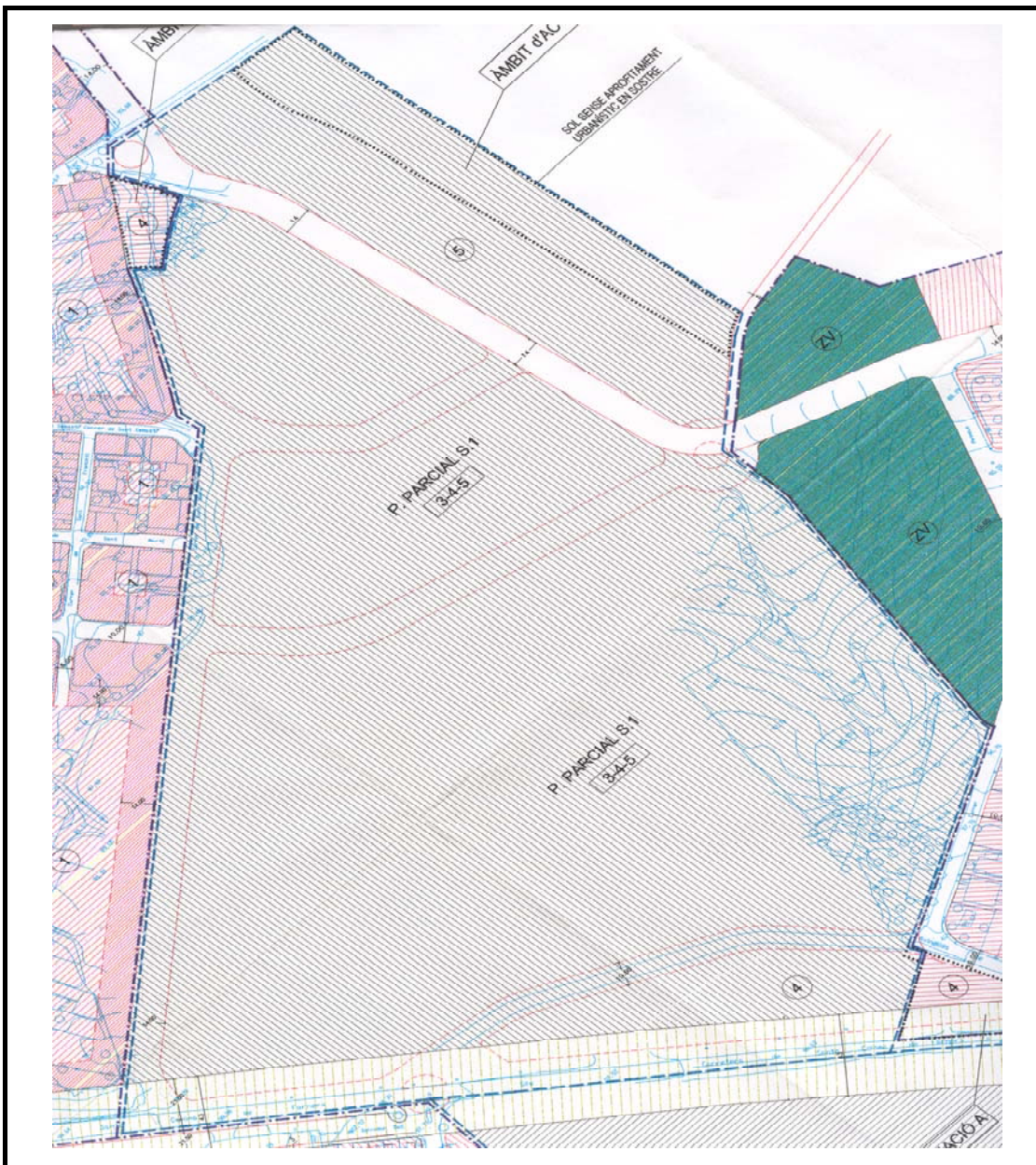
Ús residencial amb creixements semi-intensius, densitat màxima de 20 vivendes/Ha. i un índex d'edificabilitat sectorial o brut de $0'35m^2/m^2$.

Amb una superfície de 57.306,0 metres quadrats.

-SECTOR 5 -P.G.A GOLF.

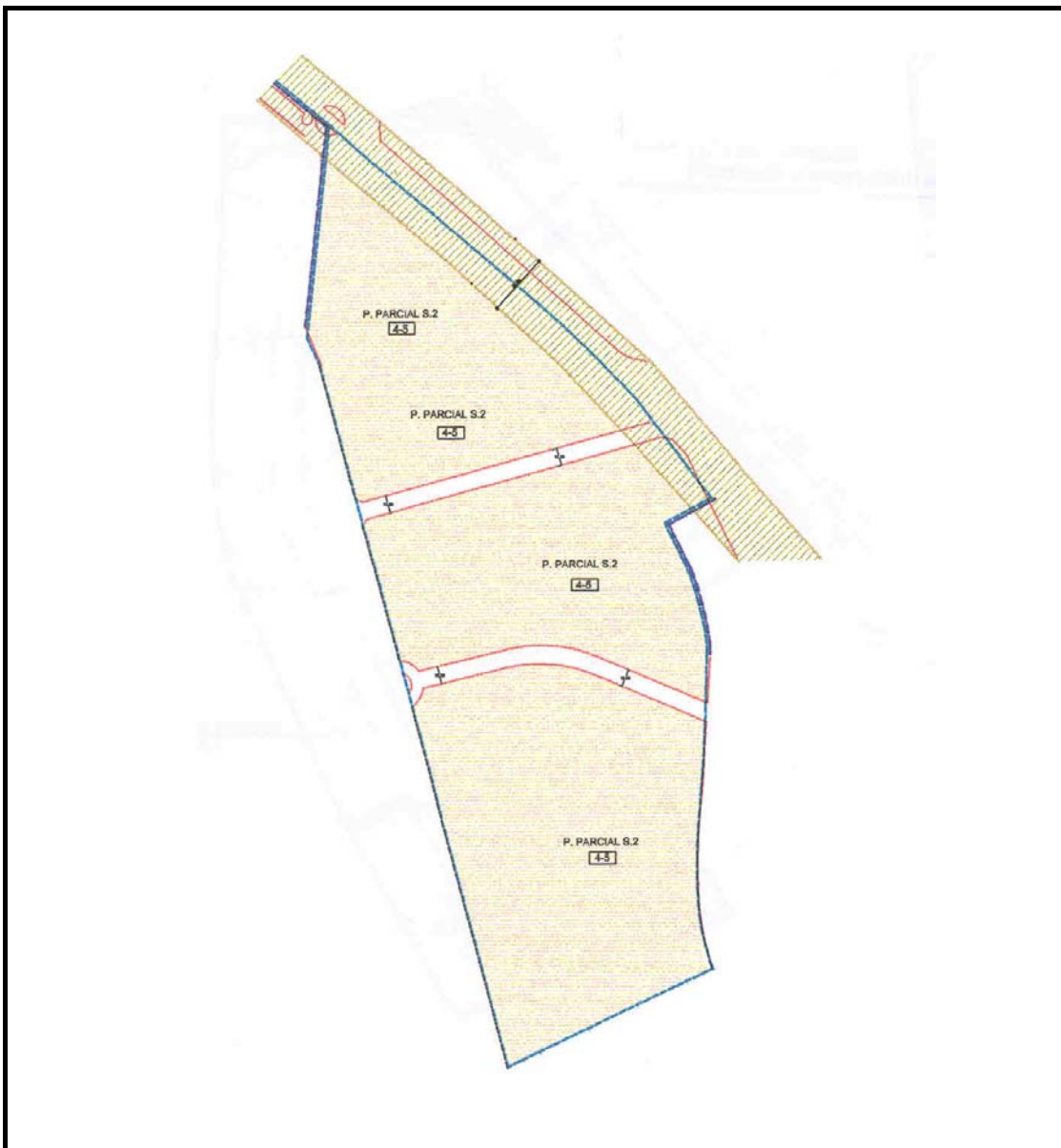
La C. d'Urbanisme en sessió del 6 de Març de 1991 va aprobar definitivament la modificació de Normes de Planejament i el Pla parcial Golf, promugut per P.G.A -Golf Caldes S.A , amb una superfície de 40.030 metres quadrats.

SECTOR 1 – MALLORQUINES EST



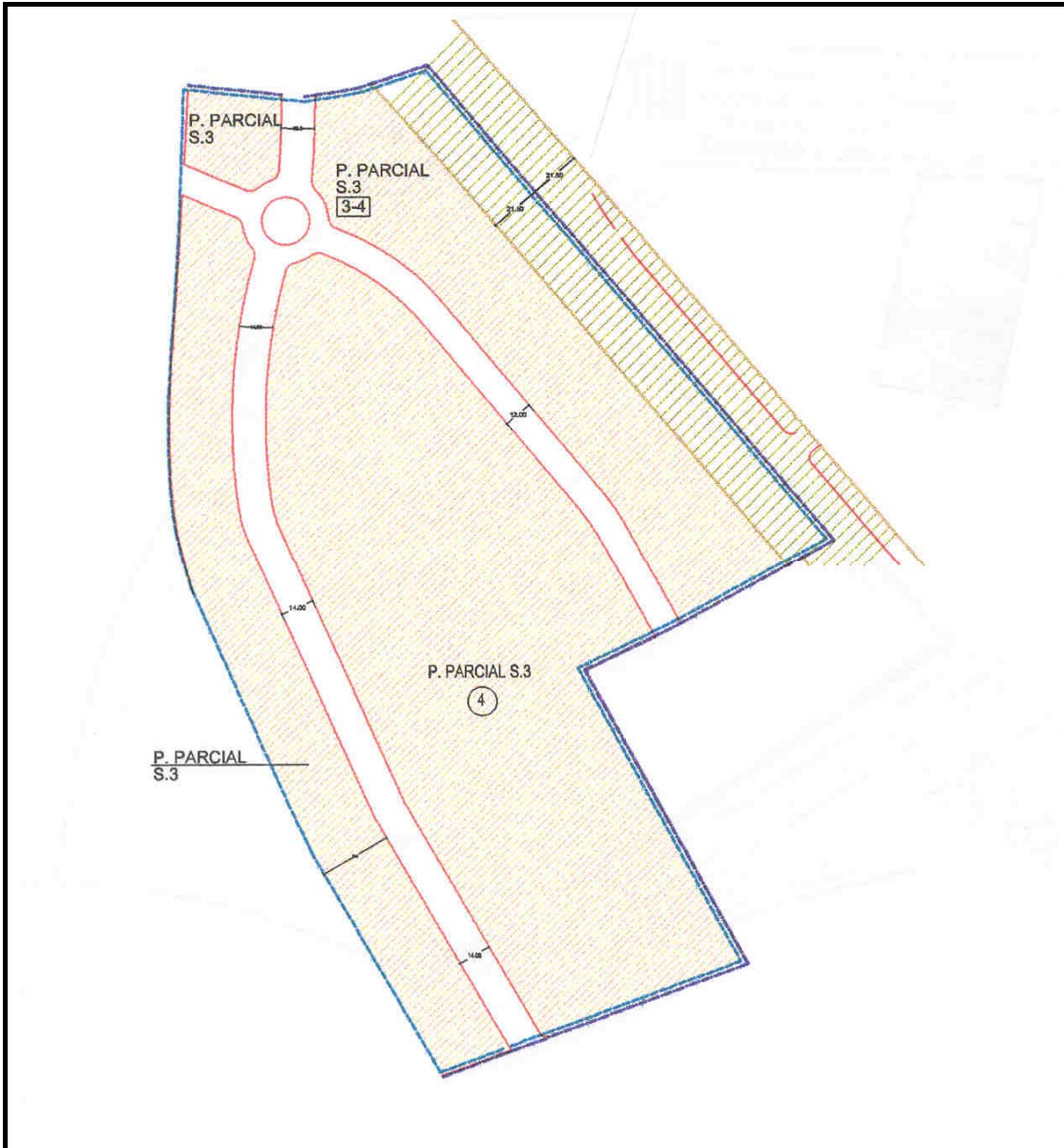
SUPERFICIE (m ²)		
ZONIFICACIÓ		3-4-5
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:		Núm. 3 Casc Urbà
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
20 %	4 % + 10 m ² / habitatge per equipament escolar	10 %
OBSERVACIONS:		

SECTOR 2 – CAN MADI EST



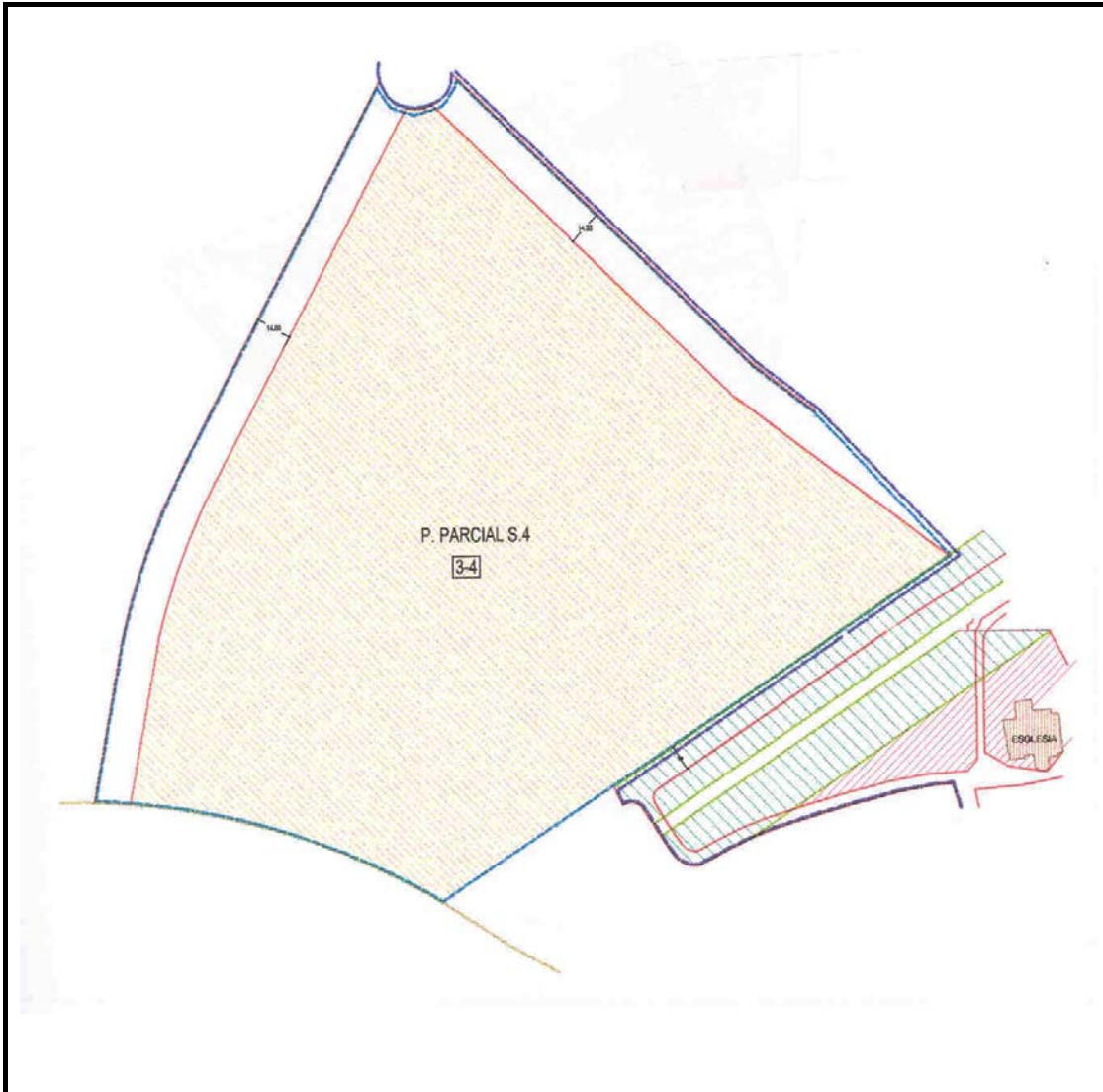
SUPERFICIE (m ²)	103.765,56 m ²	
ZONIFICACIÓ	4 - 5	
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:	Núm. 1-2	
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
20 %	4 % + 10 m ² / habitatge per equipament escolar	10 %
OBSERVACIONS:		

SECTOR 3 – BARCELONETA OEST



SUPERFICIE (m ²)		69.440,27 m ²	
ZONIFICACIÓ		3 - 4	
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:		Núm. 2	
APROFITAMENT PÚBLIC (%)			
VIALITAT I ESTACIONAMENT		EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
15 %		4 % + 10 m ² / habitatge per equipament escolar	10 %
OBSERVACIONS:			

SECTOR 4 – NORD ZONA ESGLÉSIA



SUPERFICIE (m ²)		57.306,00 m ²	
ZONIFICACIÓ		3 – 4	
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:		Núm. 3 -4	
APROFITAMENT PÚBLIC (%)			
VIALITAT I ESTACIONAMENT		EQUIPAMENTS	
15 %		4 % + 10 m ² / habitatge per equipament escolar	
		ESPAIS VERDS	
		10 %	
OBSERVACIONS:			

SECTOR 5 – P.G.A - GOLF



SUPERFICIE (m ²)		40.030,00 m ²
LOCALITZACIÓ ALS PLÀNOLS:		Núm. 6
APROFITAMENT PÚBLIC (%)		
VIALITAT I ESTACIONAMENT	EQUIPAMENTS	ESPAIS VERDS
15 %	4 %	10 %
OBSERVACIONS: ELS % DE CESSIONS ESTAN ESPECIFICATS EN EL EXPEDIENT DEL PLÀ PARCIAL TRAMITAT PER L' AJUNTAMENT DE CALDES DE MALAVELLA		

CAPÍTOL 2on. SÒL URBÀNITZABLE DISSEMINAT

art. 181 - Definició.

Comprèn les urbanitzacions de “Vallcanera Parc”, “Les Comes”, “King Parc” i el “Polígon Industrial T-500”.

art. 182 - “Vallcanera Parc”.

Aquesta Urbanització disposa de Pla Parcial i Projecte d'Urbanització, aprovats definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme amb data del 4 de Novembre de 1981.

Els Serveis Urbanístics estan executats en quasi la seva totalitat.

En aquesta zona serà d'aplicació la mateixa Normativa del Pla Parcial aprovat sense perjudici de les determinacions de tipus general, que puguin preveure les presents Normes.

art. 183 - “Les Comes”.

Aquesta urbanització disposa en l'actualitat del Projecte de Modificació del Pla Parcial d'Ordenació, aprovat per la Comissió d'Urbanisme, amb data del 26 de Gener de 1994.

Aquest Pla Parcial tindrà una vigència indefinida, i es podrà modificar, sense alterar les Normes Subsidiàries de Planejament en aquest sector.

Caldrà la tramitació i aprovació del corresponent Projecte de Urbanització i Compensació. En el que s'hi contemplin les modificacions introduïdes respecte a l'anterior Pla Parcial.

Executades les obres d'urbanització i prèvia sol·licitud de la Junta de Compensació, l'Ajuntament comprovarà que aquestes s'ajustin al projecte d'urbanització. Si són conformes és recepcionaràn. A partir de la recepció de les obres d'urbanització és constituirà una Junta o Entitat de conservació i manteniment, tenint aquesta l'obligació de conservar-les.

art. 184 - “King Parc”.

Aquesta Urbanització disposa en l'actualitat de Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats definitivament.

En aquesta Urbanització serà d'aplicació la Normativa del Pla Parcial aprovat definitivament amb data del 15 de desembre de 1982.

Executades les obres d'urbanització i prèvia sol·licitud de la junta de compensació, l'Ajuntament comprovarà que aquestes s'ajustin al projecte d'urbanització. Si són conformes és recepcionaràn. A partir de la recepció de les obres d'urbanització és constituirà una Junta o Entitat de conservació i manteniment, tenint aquesta l'obligació de conservar-les.

art. 185 - “Polígon Industrial T-500”.

Aquest Polígon compren els actuals terrenys ocupats per la Fàbrica d'additius de pastisseria i alimentació T-500, així com els terrenys adquirits per la societat * T-500 PURATOS *.

La superfície total del polígon es de 100.297,0 m2

Li es d'aplicació la normativa i els paràmetres definits – vigents del seu Pla Parcial així com el que preveuen aquestes Normes.

Consideracions especials dels Sector.

El Pla Parcial que desenvolupi la modificació , haurà de donar compliment a les següents prescripcions:

1. Els terrenys que s'incorporen al sector amb la modificació de les Normes juntament amb els ocupats actualment per la fàbrica existent, constituïran una parcel·la única i indivisible.
2. Es qualificarà una franja de 20 m d'amplada , paral·lela al vial situat a la banda sud, com a zona verda pública arbrada, de separació entre aquest sector industrial i el sòl urbà residencial confrontant del Mas Flasia.
3. S'admet en la zona industrial l'habitatge del guarda vinculat a l'ús industrial .
4. Es mantindran els paràmetres del Pla Parcial aprovat l'any 1986 .0,45 m2 st / m2 sòl i 60% d'ocupació.
5. Es delimitarà l'àmbit de protecció de la llera que travessa el sòl industrial. El sòl de la llera s'ha de computar com a tal als efectes del planejament i no es pot comptar coma sòl privat no com a sòl de cessió per que ja és públic des del seu origen.
6. El Pla Parcial ha de proposa una solució d'integració dels curs del torrent a dins del sòl industrial.

7. La normativa del Pla Parcial recollirà la regulació sobre usos i protecció ambiental de Medi Ambient. A tal fi, en el sector d'ampliació, s'instal·laran aquelles activitats industrials que no suposin sorolls de 60db. Y que no produeixin mals olors ni fums. Totes les aigües residuals rebran el tractament de depuració.

Executades les obres d'urbanització i prèvia sol·licitud de la junta de compensació, l'Ajuntament comprovarà que aquestes s'ajustin al projecte d'urbanització. Si són conformes és recepcionaràn. A partir de la recepció de les obres d'urbanització és constituirà una Junta o Entitat de conservació i manteniment, tenint aquesta l'obligació de conservar-les.

IV - NORMATIVA DE SÒL NO URBANITZABLE.

TITOL VII - NORMES GENERALS I SISTEMES.

art. 186 - Definició.

Les normes qualifiquen de Sòl No Urbanitzable, el que queda delimitat com a tal, i per tant no inclòs en la categoria de Sòl Urbà.

art. 187 - Sistemes Generals. Infraestructura viària (A).

Comprèn les vies d'enllaç i comunicació de domini i ús públic, i que per la seva categoria es classifiquen en:

- Autopistes.
- Carreteres.
- Camins veïnals.

Autopistes.- Són les vies de comunicació classificades com a tals, denominada Autopista A-17, i que travessa el nucli de Sils lateralment, en direcció Nord-Sud.

Haurà de complir el que disposa la Llei d'Autopistes en Règim de Concessió, de 10 de maig de 1972.

La distància a respectar per l'edificació serà la que estableix l'esmentada llei, fixada en una franja de 50 metres des del marge exterior de la calçada.

Carreteres.- Són les vies de comunicació interurbanes (Carretera Nacional N-II, Crtra. GE-253). Hauran d'acomplir el que especifica la Llei de Carreteres del 19 de desembre de 1974, i el Reglament General de carreteres del 8 de febrer de 1977. Les distàncies a respectar per l'edificació s'ajustaran a la vigent instrucció de carreteres, que amb caràcter general estableix 25 i 18 metres des del marge exterior de la carretera actual.

Camins veïnals.- Constitueixen la xarxa primària d'enllaços i accessos als diversos indrets del Municipi, a partir dels quals s'estableixen els camins particulars d'accés a cada finca. Tota nova edificació es separarà de l'eix del camí un mínim de 10 metres.

art. 188 - Sistemes Generals. Serveis Urbanístics (b.4).

es normes estableixen les reserves de sòl necessàries per la ubicació dels elements destinats a aquesta finalitat, que són bàsicament cementiris municipals, dipòsits d'aigua, captacions d'aigua, zones d'aparcaments i serveis. En aquestes zones es podran realitzar les obres de nova planta, reforma i ampliació necessàries pel correcte desenvolupament de les activitats a que estan destinades i d'acord amb les necessitats del municipi, prèvia la redacció en cada cas del corresponent estudi de detall.

art. 189 - Condicions generals de protecció al paisatge. Regulació d'usos.

La regulació d'usos i normes d'edificació ve especificada per a cada una de les zones que s'estableixen en el Sòl Urbanitzable, no obstant s'estableix amb caràcter general les següents restriccions d'ús:

1 - Anuncis i cartells.

En tot el sòl No Urbanitzable queda prohibit i tipus de cartell o anuncis que no tinguin caràcter local, excepte en les zones d'afecció de la carretera N-II i autopista A-17 i segons el que disposen les corresponents lleis de carreteres i autopistes. En tota la resta del territori, no es permetran els cartells que per la seva localització, tamany, o color atemptin contra l'harmonia del paisatge.

2 - Cementiris de vehicles, dipòsits de ferralla i runes.

Donat l'interès agrícola de les terres del municipi, no es permetrà la creació de nous cementiris de vehicles, dipòsits de ferralla o abocament de runes en sòl no urbanitzable, amb localització visible de la carretera nacional, l'autopista i les carreteres locals, i a una distància mínima de 250 metres de les esmentades vies.

3 - Tanques.

Resten prohibides les obres de tanques exteriors, finques i camps en sòl no urbanitzable, a excepció de les imprescindibles per a les explotacions agropecuàries i ramaderes. Les mateixes estaran situades a 1,00 metres del

marge superior que dona a vial. i una alçada màxima de 2,00 metres amb filat de color verd.

4 - Obertura de nous camins o pistes.

La construcció de noves vies d'accés i de serveis a les finques, o la modificació i alteració substancial de les existents, serà possible previ redacció del corresponent Pla Especial. El projecte justificarà la conveniència de l'obertura de nou camí, i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment mínim de moviment de terres i alteració del paisatge.

art. 190 - Parcel·lacions urbanístiques.

Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dues o més parts, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de Població. (article següent).

Les parcel·lacions urbanístiques estan prohibides a tot el sòl no urbanitzable (Art., 141 DEL Decret legislatiu 1/1990). A aquests efectes es considerarà parcel·la mínima la de superfícies igual o superior a 45.000 m². segons disposa el decret 169/1983 sobre unitats Mímines de Conreu.

art. 191 - Nucli de població.

Per evitar la possible formació d'un nucli de població l'autorització per a la construcció d'un habitatge unifamiliar requerirà necessàriament que la finca adscrita a l'edificació tingui una superfície mínima de 15.000 m².

Es permetrà l'agrupació de dos habitatges unifamiliars sempre que es disposi per cada un d'ells d'una finca de 15.000 m²., o d'una global de 30.000 m².

Una vegada autoritzada la construcció de dos habitatges unifamiliars aïllats en finques contigües, de superfície no superior al doble de la mínima, no s'autoritzaran noves edificacions emplaçades a menys de 100m. d'aquestes.

Cada unitat d'edificació existent destinada a casa unifamiliar (estigui o no, actualment en ús), se la considerarà adscrita a efectes de parcel·lació a una parcel·la de superfície mínima, i la concessió d'una llicència per a la construcció d'un habitatge unifamiliar en finca contigua, de superfície no superior al doble de la superfície mínima, suposarà la impossibilitat de la concessió de noves llicències a edificacions emplaçades a menys de 500 metres d'aquestes.

TITOL VIII - ZONIFICACIÓ.

art. 192 - Zonificació en Sòl No Urbanitzable.

S'estableixen en el Sòl No Urbanitzable les següents categories:

- b-1 ZONA AGRÍCOLA.
- b-2 ZONA DE PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA.
- b-3 ESPAI PROTEGIT DE L'ESTANY DE SILS.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvdor Jubany i Viader

CAPÍTOL 1er.- ZONA AGRÍCOLA.

art. 193 - Definició.

Comprèn la zona destinada a explotacions agrícoles i ramaderes, base de l'economia del municipi, i abraça les seues ondulacions destinades al conreu principalment de cereals, blat de moro i farratges; així com petites extensions enmig de la zona forestal dedicades a la mateixa activitat agrícola-ramadera.

art. 194 - Edificacions i condicions d'ús.

S'admeten únicament les edificacions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destí de la finca on estan emplaçades, i que s'ajustin, en el seu cas, als plans o normes del Ministeri d'Agricultura, i les instal·lacions o construccions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.

No obstant podran autoritzar-se obres d'edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social, les quals es tramitaran d'acord amb la circular aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de abril de 1998.

Podran autoritzar-se així mateix habitacles familiars en llocs que no hi hagi possibilitat de formar Nucli de Població tal com es defineix en aquestes normes (Art. 191) i que es tramitaran d'acord amb l'article 198 d'aquestes Normes.

art. 195 - Condicions de les edificacions destinades a explotacions agrícoles.

1 - Magatzems, hivernacles i sitges agrícoles.

No tenen limitacions d'ocupació o volum, respectant sempre les Normes generals de condicions estètiques de les edificacions (Protecció de vistes. Art. 12 d'aquestes Normes).

2 - Granges.

S'estableixen dues qualificacions:

- Granges vinculades a l'explotació agrícola on estan ubicades.

- Granges industrials.

En les primeres, s'inclouen les petites granges de boví, de porcí i les petites instal·lacions avícoles o de curnicultura lligades a l'explotació agrícola. Aquestes granges no tenen altres limitacions que les de respectar les normes higièniques generals per a totes les granges (Art. 195 d'aquestes Normes), o les que es derivin en el seu cas de les normes o plans del DARP. La tramitació necessita l'informe previ favorable de la Comissió d'Activitats Classificades i del DARP.

Es consideren granges industrials les que sobrepassin les següents proporcions:

Granges porcines:

Les superiors a 10 animals de cria per Ha. de conreu.

Les superiors a 30 animals d'engreix per Ha. de conreu.

I en general totes les superiors a 25 animals de cria o 75 d'engreix.

Granges de vedells:

Les superiors a 10 animals d'engreix per Ha. de conreu.

I en general totes les superiors a 40 animals d'engreix.

Granges avícoles:

Totes.

Per a la comptabilització de la proporció d'animals respecte a les hectàrees de conreu disponibles, es sumaran els diferents tipus d'explotacions existents, amb les proporcions abans ressenyades.

Les granges industrials tenen les següents condicions d'edificabilitat:

Granges avícoles:

Superfície màxima ocupada: 1.500 m².

Alçada màxima: 6'50 mts. a carener.

Distància mínima als l·lindars de la finca o camins veïnals: 30 metres.

Distància mínima a habitacles aïllats: 500 metres.

art. 196 - Condicions higièniques generals per a les granges.

Tots els projectes per a la instal·lació de granges especificaran el volum previst de residus produïts i el sistema per a la seva eliminació, així com les mides preses per a impedir la contaminació del subsòl (impermeabilitzacions, distància dels acuífers més pròxims, etc.).

Granges porcines. En especial les granges porcines especificaran:

Volum de residus produïts, en funció del núm. de caps de bestiar, sistema de tractament (fermentació, etc.) i d'eliminació, temps de permanència i tipus de contenidors (fossa de purins, "lazarero", etc.) i per aquestes especificaran, localització, volum i condicions constructives. No s'autoritzarà cap granja que no ofereixi les suficients garanties en el tractament i eliminació de residus, per a evitar la contaminació del subsòl.

Distància mínima a nuclis urbans: 1500 m.

Granges porcines i de vedells:

Superfície màxima ocupada: 1.500 m².

Alçada màxima: 5 mts. a carener.

Distàncies mínimes als llinars de la finca o camins veïnals: 50 mts.

Distància mínima a habitacles d'altres parcel·les: 500 mts.

Distància mínima a nuclis urbans: 1.000 mts.

Distància mínima a d'altres granges: 1.500 mts.

Les granges industrials respectaran així mateix les Normes generals de condicions estètiques de les edificacions (Protecció de vistes Art. 12 d'aquestes Normes) i a tal efecte comptaran sempre amb una franja d'arbrat que les limiti de vistes des de les principals visuals.

La tramitació necessita l'informe previ favorable de la Comissió d'Activitats Classificades i de la DARP.

art. 197 - Indústries en Sòl No Urbanitzable.

1 - Tipus.

Es distingeixen dos tipus d'indústries segons la seva activitats:

tipus a) Indústries que per l'activitat que desenvolupen, necessiten estar ubicades en Sòl no Urbanitzable. (Per ex.: Bòbiles, Laboratoris Veterinaris, etc.).

tipus b) Indústries actualment existents, i que la seva activitat no guarda relació amb el mitjà rural on estan localitzades.

2 - Condicions d'edificabilitat.

Indústries tipus a.- La implantació de noves indústries d'aquest tipus seguirà el procediment de les edificacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en el medi rural, i serà la Comissió d'Urbanisme l'organisme facultat per atorgar l'autorització, segons els tràmits previstos en la circular aprovada per la C.U. en data abril de 1998.

Ampliacions.- Les indústries d'aquest tipus, actualment instal·lades podran ésser ampliades fins a un 100% del seu volum actual.

Indústries tipus b.- No s'autoritzarà la implantació de noves indústries d'aquest tipus en el Sòl no urbanitzable. Les indústries actualment existents no queden fora d'ordenació. L'edificació actual és manté i pot ésser ampliada fins ocupar un màxim d'un 60% dels terrenys actualment vinculats a la indústria.

3 - Condicions estètiques.

La implantació d'indústries o altres tipologies alienes al medi rural, comporta normalment forta incidència estètica en el paisatge rural, dominat per altres tipus edificadors, és per això que les normes van encaminades a minimitzar aquesta incidència.

Ampliacions i coberts.-

Totes les obres a efectuar siguin o no provisionals, tindran acabats exteriors (definites en els plànols de sol·licitud de llicència) d'acord amb les normes constructives tradicionals (com a mínim seran pintats).

En aquest aspecte estan prohibits els coberts o les parets mitgeres sense tractament d'acabat exterior, que en cas d'ésser de fàbrica de bloc o de maho vist es realitzaran segons les normes constructives tradicionals per a quedar vista.

Tanques.-

No es realitzaran noves obres de tancament exterior de parcel·la (no existent en tipologies rurals), que tenen una incidència visual en la majoria dels casos superior a la pròpia edificació.

Espais no edificats.-

Els espais no edificats, que no siguin destinats a pas o aparcament de vehicles, restaran cultivats o ajardinats, sent els arbres o arbusts preferentment d'espècies autòctones. L'ordenació i l'ajardinament d'aquests espais vindrà definit en els plànols de sol·licitud de llicència d'obres.

art. 198 - Edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar.

És la Comissió Provincial d'Urbanisme l'organisme facultat per autoritzar la construcció d'aquestes obres, seguint el procediment establert al Decret de Llei 1/1990 del 12 de juliol

La llicència es tramitarà d'acord amb la circular aprovada per la C.U. en data Abril de 1998 i s'atindrà a les següents condicions:

- Impossibilitat de formar nucli de població (art. 191 d'aquestes Normes).
- Les construccions respondran a la tipologia aïllada, separant-se dels llinars de la finca 10 metres.
- L'alçada màxima permesa és de dues plantes, mesurades sobre les rasants del terreny en contacte amb l'edificació, comptabilitzant-se els soterranis que sobresurtin més d'un metre sobre la rasant del terreny.
- L'edificació respectarà específicament les Normes generals de condicions estètiques de les edificacions (Protecció de

vistes. Art. 12 d'aquestes Normes), i el projecte justificarà la situació de l'edifici en el solar d'acord amb aquests criteris.

- En tot cas, les finques hauran de disposar d'accés rodat a traves de camí veïnal existent.

art. 199 - Reformes i ampliacions.

La Comissió d'Urbanisme, podrà autoritzar obres de reforma o reconstrucció i ampliació en un 20% del seu volum, dels edificis construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956, dels edificis construïts amb llicència municipals atorgada entre el mes de maig de 1956 i el mes de maig de 1975, i de les construccions autoritzades per la C.U. amb posterioritat a aquesta data.

Diligència:

Per fer constar que el present text refós s'ha redactat en compliment de l'establert a la disposició quarta de la Llei 10/2004 de 24 desembre del modificat de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme , per el foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 29 de març de 2005 i modificat en compliment del acord de la CTUG de data 27 d'abril de 2005 i verificat pel Ple de L'Ajuntament en data de 31 de maig de 2005

El Secretari:

L'arquitecte:

Juan Antonio Gonzalez Blanco

Salvdor Jubany i Viader

CAPÍTOL 2on.- ZONA DE PROTECCIÓ DELS CURSOS D'AIGUA.

art. 200 - Definició.

Comprèn les zones afectades pels curs de les aigües i les seves avingudes, les franges, terrasses i espais de vora de les sèquies i les rieres, així com la vegetació i plantades d'arbres característics de les riberes i sèquies.

Per la seva importància, es declara zona de protecció i afectació dels cursos d'aigua, la zona compresa al llarg del curs de les rieres de Vallcanera i Torderola i la Sèquia de Sils, amb una amplada de 50 metres a cada banda.

art. 201 - Edificabilitat.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais, que als efectes de la Llei del Sòl tenen la consideració d'espais de lliure edificació.

art. 202 - Tales d'arbres.

Queda prohibida la tala d'arbres de qualsevol espècie a fi de protegir l'entorn i vegetació a les zones indicades. Les plantades artificials de pollancre i arbre blanc, tindran la consideració de cultiu i es podran efectuar tales sempre que es procedeixi a la replantació posterior de la mateixa espècie i varietat.

CAPÍTOL 3er.- ESPAI PROTEGIT DE L'ESTANY DE SILS.

art. 203 - Definició.

Correspon a la zona humida ocupada antigament per l'estany de Sils. Els límits de la llacuna, desecada l'any 1845 resten assenyalats encara per fites que van de prop de l'Hostal de la Granota fins al Terme de Maçanet de la Selva.

Degut a la importància d'aquesta zona, aquest espai inclòs en el PEIN (Pla Especial de Interès Nacional) a estat objecte de la redacció d'un "PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL I DEL PAISATGE DELS ESTANYS DE SILS". Per la Direcció General del Patrimoni Natural i del Medi Físic haguent estat aprovat provisionalment el 29 de desembre de 1997.

art. 204 - Àmbit.

L'àmbit territorial provisional que es delimita com espai protegit ve definit gràficament als plànols d'ordenació.

art. 205 - Edificabilitat.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais que als efectes de la Llei del Sòl tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.

art. 206 - Usos.

Els usos permesos en aquest indret son els que estableix la

Normativa específica del Pla Espacial de Protecció del Medi Natural i Paisatge dels Estanys de Sils al que s'ha fet referencia. I delimitats en la planimetria.

Nota Transitòria.

Les parcel·les en Sòl Urbà procedents de segregació efectuada amb document públic amb anterioritat a l'aprobació definitiva d'aquestes Normes, i que per llurs dimensions de front de façana o superfície quedin per sota de les parcel·les mínimes especificades per cada zona en aquestes Normes, tindran la condició d'edificables si la seva manca de front de façana o de superfície no és superior al 50% dels mínims permesos.

DECRET 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges

DOGC núm. 2828, 16.2.99

Les prescripcions normatives aplicables a l'habitabilitat dels habitatges estan principalment contingudes als decrets 274/1995, d'11 de juliol, i 314/1996, de 17 de setembre. Aquests dos textos van suposar importants novetats en la introducció d'algunes determinacions i en l'elevació dels nivells d'habitabilitat, de manera que es van adequar a les exigències actuals.

Però hi ha principalment dues raons que aconsellen la seva modificació. D'una banda, la necessitat d'agrupar en un sol text normatiu totes dues disposicions de manera que els professionals les puguin fer servir amb més facilitat. D'altra banda, que durant el període al llarg del qual han estat d'aplicació els decrets esmentats s'ha posat de manifest que determinades exigències, com és la referent als ascensors, són excessives per a unes disposicions que estan qualificades de mínims.

Per tot això, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

De conformitat amb el que disposa la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i als efectes del que estableix aquest Decret, s'entén per habitatge la construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin altres usos. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

Article 2

2.1 Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenen per tal les que només excloquin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració interior, han de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva d'habitatges de nova edificació, que és el que es defineix a l'apartat 2 de l'annex d'aquest Decret.

2.2 Els habitatges de protecció oficial de nova edificació estan subjectes a les prescripcions del nivell d'habitabilitat per als habitatges de nova edificació, definit a l'apartat 2 de l'annex d'aquest Decret, amb les especificitats que es recullen al seu apartat 3, habitatges de protecció oficial.

2.3 La resta d'habitatges han de complir el nivell d'habitabilitat establert per als habitatges usats, definit a l'apartat 4 de l'annex d'aquest Decret.

Article 3

3.1 A la memòria dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la seva classificació com a habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.

3.2 Als plànols del projecte bàsic se n'han d'indicar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, les quals es classifiquen com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B), cuina (C) i galeria (G).

Article 4

4.1 Perquè es pugui atorgar la llicència d'obres, cal que l'ajuntament hagi realitzat el control relatiu al fet que els habitatges projectats tinguin el nivell d'habitabilitat objectiva que estableix el present Decret.

4.2 Els municipis que per manca de serveis tècnics ho demanin podran ser assistits en la realització d'aquest control pel consell comarcal corresponent a la seva demarcació.

Article 5

No podrà atorgar-se la cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin el nivell d'habitabilitat que estableix la present disposició.

Article 6

Els habitatges nous que hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb el nivell que exigeix el present Decret, han de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Disposició derogatòria

Queden derogats els decrets 274/1995, d'11 de juliol, i 314/1996, de 17 de setembre, sobre nivells d'habitabilitat objectiva exigits als habitatges.

Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 9 de febrer de 1999

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Pere Macias i Arau

Conseller de Política Territorial

i Obres Públiques

Annex

--1 Definicions

A efectes del present Decret:

1.1 Un habitatge és complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica.

1.2 Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica, i no conté cap habitació.

1.3 Peces principals són les sales i habitacions.

1.4 Una peça pot definir-se com a sala quan compleix:

a) Tenir una superfície útil no inferior a 12 m², sense cap estrangulament inferior a 1,40 m, en cas d'un habitatge de nova construcció. En el cas d'un habitatge usat, tenir una superfície útil no inferior a 10 m².

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,40x2,40 metres.

c) Disposar d'una obertura a un espai exterior obert o pati d'illa, o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m². No es pot fer a través de la sala l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.

d) No contenir cap aparell higiènic.

e) Si té una superfície inferior a 16 m², o 14 m² en cas d'un habitatge usat, no contenir l'equip obligatori de cuina.

1.5 Una peça pot definir-se com a habitació quan compleix els requisits següents:

a) Tenir 6 o més m² de superfície útil. En el cas d'un habitatge usat, tenir 5 o més m² de superfície útil.

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,90x1,90 metres. En el cas d'un habitatge usat admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80x1,80 m.

c) Disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la, pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,40 m² o 0,20 m², en el cas d'un habitatge usat.

d) No contenir cap aparell higiènic que sigui un vàter, safareig o abocador.

e) No contenir l'equip obligatori de cuina.

f) Es pugui independitzar.

1.6 Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els requisits següents:

a) Es pot independitzar.

b) Tenir ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

c) Que contingui vàter, dutxa o banyera.

1.7 Galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.

1.8 Una obertura és una porta o finestra practicable.

1.9 La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

1.10 Accés de l'habitatge és la porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge, o comunitari.

1.11 Superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a 1,50 metres. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrals, fixos o mòbils, ni les superfícies de terrasses i altres elements exteriors. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m². Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

1.12 La superfície útil de l'habitatge s'expressarà necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, les superfícies mínimes que es regulen en la present disposició s'han d'entendre referents a la superfície útil interior.

1.13 Aparells higiènics són els que, amb la corresponent dotació d'aigua corrent i desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà.

--2 Nivell d'habitabilitat d'habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els resultants d'una gran rehabilitació

2.1 Tipus: s'ha de poder classificar com habitatge complet o reduït.

2.2 Accés.

2.2.1 Aquest espai ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial de manera que quan s'hi transita quedi il·luminat.

2.2.2 L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, d'un espai comú o d'un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa manera.

2.2.3 Ascensors:

a) Els edificis han de disposar d'un ascensor quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de tres o més plantes.

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de més de 12 metres.

Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de dotze habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

b) Els edificis han de disposar de dos ascensors quan es compleixin aquests supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de sis o més plantes i que en la mateixa caixa d'escala hi hagi vint-i-quatre o més habitatges, per sobre o sota de la planta d'accés.

2.2.4 Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure de 0,80 metres.

2.2.5 Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1 metre, i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 1,90x0,50 metres.

2.2.6 Els espais d'accés a l'habitatge han d'estar ventilats de manera que, si es desenvolupen a més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura de ventilació no inferior a 1,00 m². L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent.

2.2.7 La superfície dels paraments dels espais d'accés ha d'ésser soferta als cops, fins a una alçada d'1,5 metres.

2.2.8 En el cas que l'accés disposi d'escales, aquestes han de complir les condicions següents:

a) Que en cada tram d'escala se salvi, com a màxim un desnivell de 3,20 metres.

b) Que l'altura dels graons sigui com a màxim de 0,185 m.

c) Que l'estesa dels graons sigui com a mínim de 0,28 m.

2.2.9 Els graons tindran, com a mínim, una línia de pas de 0,28 m mesurada a 0,50 m de la línia interior del passamà.

2.2.10 Els punts de l'espai d'accés on hi hagi un desnivell superior a 0,60 m han de disposar de baranes o elements protectors.

2.2.11 Les escales hauran de tenir un element protector o barana que no sigui escalable d'una alçada mínima de 0,95 m, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-hi entre elles una separació major de 0,12 m.

2.3 Construcció: la construcció que el conforma o l'afecta ha de:

2.3.1 Ser capaç de suportar amb seguretat unes sobrecàrregues d'ús de 200 kg per m².

2.3.2 Estar protegida de les humitats del terreny.

2.3.3 Ser estanca a les aigües pluvials.

2.3.4 Evitar la inundació de l'habitatge.

2.3.5 Estar aïllada tèrmicament i acústicament.

2.3.6 Ser accessible als serveis de bombers i estar protegida contra incendis.

2.3.7 El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistent al desgastament per l'ús normal.

2.4 Dimensions.

2.4.1 Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 20 m², i si és complet, de 32 m².

2.4.2 L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,50 metres. En el cas de cambres higièniques, cuïnes, distribuïdors i rebadors, aquesta alçada serà com a mínim de 2,10 metres.

2.4.3 El perímetre de façana (P) d'un habitatge en relació amb la superfície útil (S) de l'habitatge, mesurat respectivament en metres lineals i metres quadrats, complirà la fórmula: P és major o igual que S/8.

El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cada una de les seves façanes que donen a un espai obert, un pati d'illa de cases o un pati de parcel·la, mesurats de la següent manera:

a) No es tenen en compte els cossos sortints.

b) En el cas d'una façana d'un habitatge a un espai obert o a un pati d'illa de cases, el perímetre d'una façana és la línia recta que uneix els punts extrems del tros de façana que limita l'habitatge.

Per considerar un front com a façanes diferents, els perímetres d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60 i 120 graus.

c) En el cas d'una façana a pati de parcel·la, el perímetre és el màxim polígon còncau inscribible en planta.

Els patis que es considerin pel càlcul de perímetre de façana o els que ventilen peces principals han de:

Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati.

En el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

En el cas que el pati estigui cobert amb una claraboia, tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran de la seva superfície en planta.

No donaran serveis a aparcaments col·lectius ni industrials.

2.5 Peces.

2.5.1 Les peces principals de l'habitatge han de complir els següents requisits:

a) Tenir accés amb una amplada mínima de 0,80 m a la sala i 0,70 m en la resta de peces, inclosos el bany i la cuina.

b) Qualsevol punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dintre d'un angle de 90 graus la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 metres.

2.5.2 El nombre (n) màxim de peces de 6 o més m² útils en les quals es divideix un habitatge ha de ser igual o inferior al nombre que resulti de dividir per 10 la superfície útil de l'habitatge (S) mesurada en m², és a dir, n és menor o igual que S/10.

2.5.3 Si les peces d'un habitatge estan situades en un local discontinu, la comunicació entre elles s'ha de fer per mitjà d'un espai d'ús exclusiu del mateix habitatge.

2.5.4 L'amplada mínima dels espais interiors de pas serà de 0,90 metres.

2.5.5 Les sales:

2.5.5.1 Han de tenir la superfície útil continua de 12 m², que s'incrementarà en 4 m², si té la cuina incorporada, i en 2 m² per cada dormitori.

2.5.5.2 No tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un vàter o una dutxa, o banyera.

2.5.6 Les habitacions:

2.5.6.1 La superfície mínima de l'habitació individual serà de 6 m².

2.5.6.2 En tots els habitatges complets hi haurà una habitació que tindrà una superfície mínima de 10 m².

2.5.7 La cuina: la peça que conté l'equip obligatori de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter, una dutxa o banyera.

2.6 Equip.

2.6.1 Ha de tenir una instal·lació d'aigua freda i calenta corrent de manera que:

2.6.1.1 Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

2.6.1.2 Disposi d'una clau de pas general, i d'una clau específica per cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.

2.6.1.3 Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, que tingui un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació.

2.6.1.4 Com a mínim serveixi a un lavabo, la pica de la cuina i una dutxa o banyera.

2.6.2 Ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

2.6.2.1 Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

2.6.2.2 Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta; si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

2.6.3 Ha de disposar d'una instal·lació elèctrica que:

2.6.3.1 Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.

2.6.3.2 Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.

2.6.3.3 Tingui dos endolls a la sala i a les habitacions i un a la cambra higiènica. La peça que contingui l'equip de cuina tindrà com a mínim tres endolls.

2.6.3.4 No impliqui un risc per a les persones ni perturbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

2.6.4 Disposar d'un equip higiènic de manera que:

2.6.4.1 Estigui format com a mínim per un rentamans, un wàter i una dutxa.

2.6.4.2 Estiguin inclosos en una cambra de servei higiènic el wàter, la dutxa o banyera.

2.6.4.3 Si més no, una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

2.6.4.4 Totes les dutxes tinguin impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima d'1,90 metres.

2.6.5 Tenir instal·lades o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:

2.6.5.1 Estigui format per una pica, un aparell de cocció i la resta d'elements a què fa referència aquest apartat.

2.6.5.2 La peça on estigui inclòs tingui com a mínim una superfície de 5 m².

2.6.5.3 Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi haurà o s'admetrà directament la instal·lació d'una campana que evacui els fums a un espai exterior obert a través d'un conducte individual en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical l'extracció pot ser activada estàticament.

2.6.6 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que:

2.6.6.1 La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior, directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

2.6.6.2 Quan existeixi la possibilitat d'estendre la roba, serà a un espai exterior protegit

de vistes del carrer o espai públic.

2.6.7 Tenir instal·lada o admetre directament les instal·lacions d'un equip de telecomunicacions de manera que els habitatges puguin disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.

2.6.8 Els desnivells que puguin representar un perill per les persones hauran d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,95 m, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-hi entre elles una separació major de 0,12 m.

--3 Habitatges de protecció oficial

3.1 Habitatges.

3.1.1 Als habitatges de protecció oficial, s'exigiran, a més a més de les prescripcions establertes a l'apartat 2 d'aquest annex, relatives al nivell d'habitabilitat per habitatges nous, les especificacions d'aquest apartat 3.

3.1.2 Tots els habitatges de protecció oficial seran complets.

3.2 Superfícies.

3.2.1 La superfície útil màxima serà de 90 m².

3.2.2 En el cas de famílies nombroses, l'habitatge podrà augmentar la seva superfície útil fins a un màxim de 110 m².

3.3 Garatges.

3.3.1 Superfície:

3.3.1.1 La superfície mínima dels garatges serà de 14 m² per vehicle, inclosa la part corresponent a rampes, espais de maniobra, però no la superfície corresponent a serveis, vestibuls d'ascensors.

3.3.1.2 La superfície útil màxima admesa serà de 30 m²

3.3.2 Dimensions mínimes:

3.3.2.1 La dimensió mínima per plaça, sense considerar accessos, serà de 2,20x4,50 m.

3.3.3 Accessos:

3.3.3.1 Tindran una amplada mínima de 3,00 m.

3.3.3.2 Tindran un pendent màxim del 20%.

3.3.3.3 Si l'accés serveix directament un estacionament en bateria, tindrà una amplada de 4,50 m.

3.3.3.4 Els trams en corba tindran un radi de gir, mesurat a l'eix, com a mínim de 6,00 m.

3.3.3.5 Disposarà d'un espai de connexió amb la via pública que tingui un pendent màxim del 4% i una fondària mínima de 4,50 m.

3.3.4 Ventilació.

3.3.4.1 La ventilació podrà ser natural o forçada i es dimensionarà de manera que no permeti l'acumulació de fums i gasos.

3.4.2 Les xemeneies de ventilació mecànica es perllongaran fins a 1 m per damunt de la coberta de l'edifici.

3.4.3 La ventilació a través de les obertures de façana garantirà la dispersió de l'aire viciat de manera que no causi molèsties als habitatges superiors.

3.4.4 Estarà dotat d'un desguàs connectat a la xarxa d'evacuació o pou filtrant.

3.5 Trasters.

3.5.1 Es destinaran a aquest ús exclusiu.

3.5.2 Tindran l'accés des de l'exterior o des d'un espai d'ús comunitari i no seran incorporables a l'habitatge.

3.5.3 La superfície útil no superarà el 15% de la superfície útil de l'habitatge al qual està adscrit.

3.5.4 La il·luminació exterior, si en té, estarà situada per damunt d'1,80 m del nivell del local.

--4 Nivell d'habitabilitat objectiva per a habitatge usat

4.1 Tipus: s'ha de poder classificar com a habitatge complet o reduït.

4.2 Accés: els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan es transiti per ells quedin il·luminats.

4.3 Construcció: la construcció que els conforma o l'afecta ha de:

4.3.1 Ser sòlida.

4.3.2 Evitar que traspui humitat.

4.3.3 Ser estanca a les aigües pluvials.

4.3.4 Evitar la inundació de l'habitatge.

4.3.5 El sòl trepitjable tant de l'habitatge com del seu accés ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill a les persones.

4.4 Dimensions.

4.4.1 Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 15 m², i si és complet de 24 m².

4.4.2 L'altura lliure sobre la superfície útil ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,25 metres.

4.5 Equip.

4.5.1 Tenir una instal·lació d'aigua corrent que:

4.5.1.1 Estigui en bon estat.

4.5.1.2 Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

4.5.1.3 Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.

4.5.2 Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

4.5.2.1 Estigui en bon estat.

4.5.2.2 Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

4.5.2.3 Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.

4.5.2.4 Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta, i si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

4.5.3 Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d'estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions econòmiques similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació elèctrica interior de manera que:

a) Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.

b) Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.

c) Tingui dos endolls a la sala i un a les habitacions i a la peça que contingui l'equip de cuina.

d) No impliqui un risc per a les persones ni perturbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

4.5.4 Disposar d'un equip higiènic de manera que:

4.5.4.1 Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa en bon estat.

4.5.4.2 El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica.

4.5.4.3 Almenys una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

4.5.4.4 La dutxa ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada d'1,50 metres.

4.5.5 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:

4.5.5.1 Estigui format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric o a gas.

4.5.5.2 Estigui en una mateixa peça.

4.5.5.3 La peça on estigui inclòs no disposi de cap aparell higiènic excepte el safareig.

4.5.5.4 La peça on estigui inclòs tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

(99.032.060)