

## **PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE L'ESCALA**

Aprovat per la C.T.U.G. en data 2 de juny del 1993  
Publicada l'aprovació definitiva al D.O.G.C núm. 1.770 de 14-07-93  
Publicada la normativa al B.O.P 109 de 4.09.93

## **NORMATIVA**

# ÍNDIX GENERAL

<b>TÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>5</b>
ART. 1.- CARÀCTER I OBJECTE DEL PLA.....	5
ART. 2.- ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA.....	5
ART. 3.- ÀMBIT TEMPORAL.....	5
ART. 4.- CIRCUMSTANCIES JUSTIFICATIVES DE LA REVISIÓ.....	5
ART. 5.- EFECTES DEL PLA.....	5
ART. 6.- MODIFICACIONS AL PLA.....	5
ART. 7.- INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE FORMEN EL PLA.....	5
<b>TÍTOL II: REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.....</b>	<b>6</b>
ART. 8.- DEFINICIÓ DEL REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.....	6
ART. 9.- CLASSIFICACIÓ DEL SOL.....	6
ART. 10.- QUALIFICACIÓ DEL SOL.....	6
ART. 11.- SISTEMES.....	6
ART. 12.- DETERMINACIÓ DELS SISTEMES.....	6
ART. 13.- ZONES.....	7
ART. 14.- DETERMINACIÓ DE LES ZONES.....	7
ART. 15.- ÀREES A DISTRIBUIR PER PLANEJAMENT POSTERIOR.....	7
ART. 16.- DOBLE QUALIFICACIÓ DELS ÀMBITS DE PLANS ESPECIALS.....	7
ART. 17.- ESTRUCTURA GENERAL I ORGANISTA DEL TERRITORI.....	7
<b>TÍTOL III : DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTOL 1r.: PLANEJAMENT SECUNDARI.....</b>	<b>8</b>
ART. 18.- NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT SECUNDARI.....	8
ART. 19.- PLANS PARCIALS.....	8
ART. 20.- PLANS ESPECIALS.....	8
ART. 21.- ESTUDIS DE DETALL.....	8
ART. 22.- PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	8
<b>CAPÍTOL 2n.: DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ EN SOL URBÀ.....</b>	<b>9</b>
ART. 23.- FORMES DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ.....	9
ART. 24.- SISTEMES GENERALS I LOCALS EN SÒL URBÀ.....	9
ART. 25.- UNITATS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.....	9
ART. 26.- SISTEMES D'ACTUACIÓ DELS PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR.....	10
<b>CAPÍTOL 3r.: DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ EN SÒLS URBANITZABLES.....</b>	<b>10</b>
ART. 27.- DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.....	10
ART. 28.- DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.....	10
ART. 29.- DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS EN SÒLS URBANITZABLES.....	10
ART. 30.- ELECCIÓ DELS SISTEMES D'ACTUACIÓ.....	10
ART. 31.- SISTEMA D'ACTUACIÓ I TERMINIS DELS PLANS PARCIALS.....	11
<b>CAPÍTOL 4t.: DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ EN SÒLS NO URBANITZABLES.....</b>	<b>11</b>
ART. 32.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL NO URBANITZABLE.....	11
ART. 33.- EL PLA ESPECIAL D'EMPÚRIES I SANT MARTÍ.....	11
<b>TÍTOL IV: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTOL 1r.: LLICÈNCIES MUNICIPALS D'OBRES.....</b>	<b>12</b>
ART. 34.- ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA.....	12
ART. 35.- ACTES ORIGINALS D'ALTRES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES.....	12
ART. 36.- CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES.....	12
ART. 37.- CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES.....	12
ART. 38.- CONDICIONS D'URBANITZACIÓ PER A LES LLICÈNCIES.....	12
ART. 39.- REPERCUSSO DE DESPESES EN LES LLICÈNCIES.....	13
ART. 40.- DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL-LICITAR LLICÈNCIES.....	13
ART. 41.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ.....	13
ART. 42.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA D'ENDERROCAMENT.....	13
ART. 43.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA DE PRIMERA UTILITZACIÓ.....	13
ART. 44.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA DE PUBLICITAT EN LA VIA PÚBLICA.....	13
ART. 45.- CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES.....	14
<b>CAPÍTOL 2n.: ORDRES D'EXECUCIÓ.....</b>	<b>14</b>
ART. 46.- ORDRES D'EXECUCIÓ.....	14
<b>CAPÍTOL 3r.: MESURES CONTRA LA RETENCIÓ DE TERRENYS.....</b>	<b>14</b>
ART. 47.- ESTABLIMENT DE TERMINIS PER A L'EDIFICACIÓ DE SOLARS.....	14
<b>TÍTOL V : DEFINICIONS, NORMES GENERALS I NORMES D'ÚS.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTOL 1r.: DEFINICIONS I NORMES GENERALS.....</b>	<b>14</b>
ART. 48.- DEFINICIÓ DE PARCEL·LA.....	14
ART. 49.- DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VIA PRIVADA.....	14
ART. 50.- DEFINICIÓ DE HABITATGE UNIFAMILIAR.....	15

ART. 51.- DEFINICIÓ D'HABITATGE PLURIFAMILIAR.....	15
ART. 52.- DEFINICIÓ I PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ PER IMPLANTACIÓ FIXA.....	15
ART. 53.- DEFINICIÓ DE LES ALINEACIONS.....	15
ART. 54.- DEFINICIÓ DE LES ALÇADES PER LA IMPLANTACIÓ FIXA.....	15
ART. 55.- DEFINICIÓ DE LES PLANTES.....	16
ART. 56.- DEFINICIÓ I NORMES SOBRE ELEMENTS I COSSOS SORTINTS O VOLATS.....	16
ART. 57.- DEFINICIÓ I PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ AÏLLADA.....	16
ART. 58.- DEFINICIÓ DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL I SECUNDARIA.....	17
ART. 59.- PARÀMETRES D'IMPLANTACIÓ.....	17
ART. 60.- PARÀMETRES D'ALÇADA EN L'ORDENACIÓ AÏLLADA.....	17
ART. 61.- DEFINICIÓ DE LES PLANTES EN L'ORDENACIÓ AÏLLADA.....	17
ART. 62.- REDUCCIONS D'EDIFICABILITAT I CONDICIONS ESPECIALS PER A L'EDIFICACIÓ SECUNDARIA A.....	17
ART. 63.- NORMES SOBRE TANQUES.....	18
ART. 63. BIS. NORMES SOBRE SEPARACIONS DE LES PISCINES, TERRASSES DESCOBERTES I TERRAPLENS.....	18
<b>CAPÍTOL 2n.: CONDICIONS D'HABITABILITAT I HIGIENE.....</b>	<b>18</b>
ART. 64.- CONDICIONS GENERALS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES.....	18
ART. 65.- INSTAL·LACIONS.....	18
ART. 66.- CONDICIONS DELS LOCALS COMERCIALS.....	18
ART. 67.- CONDICIONS DELS LOCALS PER A OFICINES.....	18
ART. 68.- CONDICIONS HIGIÈNIQUES DE LES INDUSTRIES.....	18
<b>CAPÍTOL 3r.: CLASSIFICACIÓ D'USOS.....</b>	<b>19</b>
ART. 69.- USOS PERMESOS I PROHIBITS.....	19
ART. 70.- USOS PROVISIONALS.....	19
ART. 71.- CLASSIFICACIÓ DELS USOS NO PROVISIONALS.....	19
<b>CAPÍTOL 4t.: NORMES SOBRE SOROLLS I VIBRACIONS.....</b>	<b>20</b>
ART. 72.- ÀMBIT D'APLICACIÓ.....	20
ART. 73.- DEFINICIONS, NOTACIONS I UNITATS.....	20
ART. 74.- PARÀMETRES DE MESURA I DEFINICIONS ESPECÍFIQUES.....	20
ART. 75.- DIRECTRIUS GENERALS.....	21
ART. 76.- CONDICIONS EXIGIBLES A ELEMENTS CONSTRUCTIUS.....	21
ART. 77.- CONDICIONS EXIGIBLES A LES MÀQUINES I LES INSTAL·LACIONS.....	21
ART. 78.- CONDICIONS D'IMMISSIÓ SONORA I VIBRACIONS EXIGIBLES A ACTIVITATS DE NOVA IMPLANTACIÓ.....	21
ART. 79.- CONDICIONS D'IMMISSIÓ SONORA I VIBRACIONS EXIGIBLES A ACTIVITATS EXISTENTS EN TRÀMIT.....	22
<b>CAPÍTOL 5è.: NORMES SOBRE POL·LUCIÓ AMBIENTAL.....</b>	<b>22</b>
ART. 80.- INSTAL·LACIÓ D'ACTIVITATS.....	22
ART. 81.- REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ D'ACTIVITATS.....	22
ART. 82.- ADMISSIÓ PROVISIONAL I TRANSITÒRIA.....	22
<b>CAPÍTOL 6è.: RISC D'INCENDI I EXPLOSIÓ.....</b>	<b>22</b>
ART. 83.- DEFINICIONS, NOTACIONS I UNITATS.....	22
ART. 84.- OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ.....	22
ART. 85.- COMPATIBILITAT DE LES ACTIVITATS EN LES SITUACIONS RELATIVES.....	22
ART. 86.- CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS.....	23
ART. 87.- L'EMPLAÇAMENT DE L'ACTIVITAT.....	23
ART. 88.- CONDICIONS MÍNIMES EXIGIBLES ALS LOCALS.....	24
ART. 89.- QUADRE DE COMPTABILITATS.....	25
ART. 90.- DOCUMENTACIÓ PER A L·LICENCIES I INSPECCIONES.....	25
ART. 91.- SITUACIONS TRANSITÒRIES.....	26
<b>TÍTOL VI: NORMES ESPECÍFIQUES D'APROFITAMENT I ÚS DEL SÒL SEGONS LA SEVA QUALIFICACIÓ.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTOL 1r.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ ALS SISTEMES.....</b>	<b>26</b>
ART. 92.- DELIMITACIÓ DELS SISTEMES.....	26
ART. 93.- NORMES COMUNES A TOTS ELS SISTEMES.....	26
ART. 94.- CLAU A - SISTEMA VIARI.....	26
ART. 95.- CLAU B - SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS.....	27
ART. 96.- CLAU C - SISTEMA DE PLATGES I COSTES.....	27
ART. 97.- CLAU D - SISTEMA DE PROTECCIÓ GENERAL.....	28
ART. 98.- CLAU E - SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS.....	28
ART. 99.- CLAU F - SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS.....	28
ART. 100.- CLAU G - SISTEMA PORTUARI.....	28
ART. 100 BIS.- CLAU P - PROTECCIÓ DELS JACIMENTS ARQUEOLÒGICS.....	29
<b>CAPÍTOL 2n.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ZONES DE SÒL URBÀ.....</b>	<b>30</b>
ART. 101.- CLAU 0 - ZONES LLIURES PRIVAT ORDINARI.....	30
ART. 102.- CLAU 1 - EDIFICIS SINGULARS A CONSERVAR.....	30
ART. 103.- CLAU 2 - ZONA DEL NUCLI ANTIC.....	30

ART. 104.- CLAU 3 - ZONA D'HABITATGES UNIFAMILIAR D'IMPLANTACIÓ FIXA.....	32
ART. 105.- CLAU 4 - ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS D'IMPLANTACIÓ FIXA.....	32
ART. 106.- CLAU 5 - ZONA DE HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLADES.....	33
ART. 107.- CLAU 7 - ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS AÏLLADES.....	34
ART. 108.- CLAU 8 - RESIDENCIAL - COMERCIAL D'IMPLANTACIÓ MIXTA.....	35
ART.109.- CLAU 9 - ZONA DE CONJUNTS SOTMESOS A ORDENACIÓ DE VOLUMS.....	36
ART. 110.- CLAU 10 - ZONA DE SERVEIS D'ESBARJO.....	37
ART. 111.- CLAU 11 - ZONA DE SERVEIS HOTELERS.....	37
ART. 112.- CLAU 12 - ZONA INDUSTRIAL.....	38
<b>CAPÍTOL 3r.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ÀREES SUBJECTES A LA PRÈVIA TRAMITACIÓ D'UN PLA ESPECIAL.....</b>	<b>38</b>
ART. 113.- SECTOR DE PLA ESPECIAL DE LA CLOSA DEL LLOP (P.E.4).....	38
ART. 114.- SECTOR DE PLA ESPECIAL CÀMPING MAITE (P.E.5).....	38
ART. 115.- SECTOR DE PLA ESPECIAL D'EMPÚRIES.....	39
ART. 116.- SECTORS DE PLA ESPECIAL DE LA PLATJA DE RIELLS I DEL PORT DE LA CLOTA.....	39
ART. 116.- BIS. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ILLA SANTA MÀXIMA-AVE MARIA-GERMANS MASFERRER-ESGLÉSIA DEL NUCLI ANTIC.....	39
<b>CAPÍTOL 4t.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ÀREES DE SOL URBANITZABLE. -S.U.-.....</b>	<b>39</b>
ART. 117.- DEFINICIÓ I CATEGORIES DEL SOL URBANITZABLE.....	39
ART. 118.- QUALIFICACIONS DINS DEL SÒL URBANITZABLE.....	39
ART. 119.- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT.....	39
ART. 120.- EL PROGRAMA DEL PLA.....	39
ART. 121.- ADQUISICIÓ DELS SISTEMES.....	39
ART. 122.- L'APROFITAMENT MITJA.....	40
ART. 123.- CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT MITJÀ.....	40
ART. 124.- CESSIÓ DE SÒL PER A SISTEMES LOCALS.....	40
ART. 125.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 1. CLAU R.1.....	40
ART. 126.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 2. CLAU R.E.....	40
ART. 126 bis.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 3. CLAU R.3.....	40
ART. 127.- CLAU I - ÀREA A DISTRIBUIR INDUSTRIAL.....	41
<b>CAPÍTOL 5è.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE. -S.N.U.-.....</b>	<b>41</b>
ART. 128.- ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE. DEFINICIÓ I QUALIFICACIONS.....	41
ART. 129.- USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	41
ART. 130.- PARCEL·LACIONS EN S.N.U.....	42
ART. 131.- NORMES GENERALS PER A CONSTRUCCIONS RAMADERES.....	42
ART. 132.- CONDICIONS ESTÈTIQUES PER A TOTES LES CONSTRUCCIONS EN S.N.U.....	42
ART. 133.- DEFINICIÓ DE NUCLI DE POBLACIÓ.....	42
ART. 134.- CLAU 20 - ZONA RÚSTEGA DE PROTECCIÓ D'ELEMENTS.....	42
ART. 135.- CLAU 21 - ZONA RÚSTEGA DE RÈGIM ORDINARI.....	43
ART. 136.- CLAU 22 - ZONA RÚSTEGA DE TOLERÀNCIA D'USOS D'ESBARJO.....	43
ART. 137.- CLAU 23 - ZONA DE CINCLAUS.....	43
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>	<b>44</b>
<b>Primera. EDIFICIS I USOS EXISTENTS DISCONFORMES AMB EL PLA.....</b>	<b>44</b>
<b>Segona. PARCEL·LACIONS ANTERIORS AL PLA.....</b>	<b>44</b>
<b>Tercera. L·LICÈNCIES EN EL PERÍODE TRANSITORI.....</b>	<b>45</b>
<b>Quarta. RÈGIM TRANSITORI DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES.....</b>	<b>45</b>
<b>Cinquena. RÈGIM TRANSITORI DE LES ÀREES SOTMESES A PLA ESPECIAL.....</b>	<b>45</b>
<b>Sisena. POSSIBILITAT D'APARELLAR EDIFICIS A MITGERES EXISTENTS.....</b>	<b>45</b>
<b>Setena. CONDICIONS ESPECIALS PER A LA REEDIFICACIÓ D'EDIFICIS AFECTATS PER ALUMINOSI.....</b>	<b>45</b>
<b>CATÀLEG D'EDIFICIS I ELEMENTS PROTEGITS.....</b>	<b>46</b>

## ANNEXES

1 – PRECATÀLEG D'EDIFICIS D'INTERÈS

# NORMATIVA

## TÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

### ART. 1.- CARÀCTER I OBJECTE DEL PLA.

- 1 - El present Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de L'Escala, de conformitat amb allò que assenyala l'article 6 de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana".
- 2 - L'objecte d'aquest Pla és el que s'expressa als articles 10 i 11 de l'esmentada Llei del Sòl.
- 3 - Aquest Pla General és el resultat de la Revisió de l'antic Pla General de L'Escala aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona l'any 1975, i de l'adaptació del mateix a la Llei del Sòl, segons allò que preveu la seva Disposició Transitòria Primera.

### ART. 2.- ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA.

Aquest Pla estén la seva influència a la totalitat del terme municipal de L'Escala.

### ART. 3.- ÀMBIT TEMPORAL.

Aquest Pla entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva al B.O.P. i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no sigui precisa la seva revisió.

### ART. 4.- CIRCUMSTÀNCIES JUSTIFICATIVES DE LA REVISIÓ.

Seràn circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla:

- 1- El transcurs d'un termini de 18 anys comptats a partir de la data d'aprovació definitiva.
- 2- L'alteració substancial dels esquemes socioeconòmics que serveixen de partida en aquest Pla, detectada per algun dels següents símptomes:
  - a) que la població que resideix en forma permanent arribi als 12.000 habitants.
  - b) que s'alteri fonamentalment la importància relativa actual dels diferents sectors de producció.
  - c) la recessió greu en l'esquema de creixement previst, sigui per caiguda de la demanda turística o per altres raons.
- 3- Quan per planejament superior s'assigni en aquest terme municipal una previsió de desenvolupament no concordant amb les que disposa aquest pla.
- 4- D'acord amb l'article 47.2 de la Llei del Sòl a iniciativa de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en virtut dels traspassos de competències vigents.
- 5- La concurrència de supòsits que per disposició d'altres lleis o reglaments així ho facin necessari.

### ART. 5.- EFECTES DEL PLA.

- 1 - El Pla, conjuntament amb la planificació que el desplega, i conforme a la Llei del Sòl, és públic, executiu i obligatori.
- 2 - La publicitat del Pla porta aparellat el dret de qualsevol ciutadà a consultar la seva documentació, així com també de sol·licitar certificació administrativa d'allò que en ell es determina.
- 3 - L'executivitat del Pla implica la declaració d'utilitat pública de les obres en ell compreses i de la potestat d'ocupació dels terrenys afectats a les mateixes, d'acord amb els arts. 64 i 65 L.S. L'executorietat del planejament habilita els Òrgans de l'Administració Pública perquè, segons la seva respectiva competència, exercitin les potestats públiques enumerades a l'article 3 de la Llei del Sòl.
- 4 - Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 58 de la Llei del Sòl.

### ART. 6.- MODIFICACIONS AL PLA.

- 1 - La modificació de qualsevol dels elements del Pla nom,s serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, de manera que es fes necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 49 de la Llei del Sòl.
- 2 - Les actuacions derivades d'operacions de Reforma Interior que no modifiquin els sistemes generals determinats pel Pla, i que suposin un increment de la superfície destinada a espais lliures o a equipaments, no constituïran modificació del Pla, sempre que no comportin augment de sostre d'edificació privada i siguin tramitades d'acord amb l'article 143 del Reglament de Planejament.
- 3 - Qualsevol disposició que suposi una major protecció d'edificis, conjunts o elements d'interès històric, artístic o tradicional, no es considerarà com a modificació d'aquestes Normes.
- 4 - En qualsevol cas, les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i, especialment, del manteniment dels estàndards del Pla General quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi del Pla general.

### ART. 7.- INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE FORMEN EL PLA.

- 1 - Aquestes Normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels Serveis Tècnics Municipals, prevaldrà sempre la interpretació m,s favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris.
- 2 - La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes d'aquestes Normes, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que despleguin aquestes Normes, així com en les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.
- 3 - Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:
  - a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons interpretació literal, en més o menys d'un cinc per cent (5%).

- b) No alterar substancialment la forma de l'esmentada àrea, excepte en les precisions dels seus límits degudes a:
    - Alineacions oficials o línees d'edificació consolidada.
    - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
    - Límits físics i partions de propietat.
    - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
  - c) No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris que suposi disminució de la seva superfície.
- 4 - Totes les regles anteriors seran d'aplicació en qualsevol figura de planejament que desplegui aquest Pla General, i fins i tot en els treballs topogràfics i planimètrics necessaris per a l'execució de les Normes.

## **TÍTOL II: REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.**

### **ART. 8.- DEFINICIÓ DEL REGIM URBANÍSTIC DEL SOL.**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 12 de la Llei del Sòl i a l'article 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl, la qual estableix com s'exerciran les facultats del dret de propietat assenyalades en aquest Pla, i als plans que el despleguin.
- b) La qualificació urbanística del sòl, la qual estableix els usos permesos a cada zona.

### **ART. 9.- CLASSIFICACIÓ DEL SOL.**

- 1 - El territori ordenat per aquest Pla es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en Urbà, Urbanitzable Programat o No Programat i No Urbanitzable. Aquesta classificació queda grafiada en el plànol "Classificació del Sòl".
- 2 - El Sòl Urbà comprèn aquelles parts del terme municipal urbanitzades i edificades o amb compromís d'urbanitzar, les quals han estat incloses dintre del Perímetre del Sòl Urbà d'aquest Pla General.
- 3 - El Sòl Urbanitzable Programat comprèn aquelles parts del terme municipal no urbanitzades que aquest Pla preveu urbanitzar dintre del Programa d'actuació del mateix.
- 4 - El Sòl Urbanitzable No Programat comprèn aquelles parts de terme municipal que, no essent necessàries, no es preveu urbanitzar dintre del període de vigència del Pla General, però que es poden urbanitzar si es donen les condicions necessàries per poder-los programar com a sòls Urbanitzables Programats.
- 5 - El Sòl No Urbanitzable comprèn aquelles parts del terme municipal que per llurs valors agrícoles, paisatgístics, etc., o per no ésser aptes per a l'edificació, no es preveu que s'urbanitzin ni que s'edifiquin en el període de vigència del Pla.

### **ART. 10.- QUALIFICACIÓ DEL SOL.**

Als efectes del destí o ús assignat pel planejament en cada ubicació concreta, el Sòl es divideix, independentment de la seva classificació en 28 qualificacions, corresponents a 7 Sistemes, 17 Zones i 4 Àrees a Distribuir per planejament posterior.

### **ART. 11.- SISTEMES.**

- 1 - Se'n diu Sistema al conjunt de terrenys de Domini Públic que acompleixen una funció concreta d'interès col·lectiu. Els diferents Sistemes constitueixen l'estructura de la ciutat i la principal nota identificativa de la mateixa, i emmarquen, ordenen i donen servei als teixits de plemeria que són les zones.

Un sistema s'anomena General si serveix a un àmbit de població molt superior al seu entorn immediat, i Local si limita la seva funció primordial als teixits urbans que l'envolten.

Com ja s'ha dit, el sòl qualificat com a Sistema és destinat a passar a Domini Públic durant l'execució del Pla General, si no ho és ja. En determinades circumstàncies previstes a les disposicions transitòries pot romandre sota domini privat si acompleix funcions públiques.

- 2 - Es preveuen els següents Sistemes:

- Sistema Viari (clau A).
- Sistema d'Espais Lliures Públics (clau B).
- Sistema de Platges i Costes (clau C).
- Sistema de Protecció General (clau D).
- Sistema d'Equipaments Públics (clau E).
- Sistema de Serveis Tècnics (clau F).
- Sistema Portuari (clau G).

### **ART. 12.- DETERMINACIÓ DELS SISTEMES.**

El Pla General determina gràficament tots els Sistemes Generals, al plànol normatiu "Estructura General i Orgànica del Territori" (1:5.000). Els que cauen dins de Sòl Urbà apareixen ampliat als plànols normatius "Qualificacions en Sòl Urbà" (1:1.000).

El Pla General determina els Sistemes Locals en Sòl Urbà, als plànols normatius "Qualificacions en Sòl Urbà" (1:1.000). En aquest sentit es consideren locals els Sistemes que no figuren al plànol "Estructura General i Orgànica del Territori".

Als Sòls Urbanitzables, els Sistemes Locals no són, per regla general, determinats pel Pla General, i es confia la seva ubicació i distribució al planejament parcial o especial, que els fixarà d'acord amb els estàndards que li marca el Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i aquestes Normes. Ara bé, com a excepció el Pla General pot també determinar la ubicació de Sistemes Locals en Sòl Urbanitzable, sense perjudici de l'acompliment dels estàndards genèrics.

El Pla General també pot, en Sòls Urbanitzables, indicar sense caràcter normatiu la possible ubicació de Sistemes Locals, mitjançant un traçat discontinu. En aquest cas, el planejament parcial o especial pot alterar aquesta indicació si demostra que la seva solució és millor des del punt de vista de la coherència estructural del territori.

### **ART. 13.- ZONES.**

Se'n diuen Zones les parts del territori destinades a romandre sota domini privat, i a les quals els particulars poden exercir els drets dominicals que els atorguen les Lleis i el present Pla General a través de la Normativa específica per a cada una d'elles.

Es preveuen les següents zones:

- Zona de lliure privat ordinari (clau 0).
- Edificis singulars a conservar (clau 1).
- Illes del Nucli Antic (clau 2).
- Zona de habitatges unifamiliars d'implantació fixa (clau 3).
- Zona de habitatges plurifamiliars d'implantació fixa (clau 4).
- Zona de habitatges unifamiliars aïllades (clau 5).
- Zona de habitatges plurifamiliars aïllades (clau 7).
- Zona residencial - comercial d'implantació mixta (clau 8).
- Zona d'edificació sotmesa a ordenació de volums (clau 9).
- Zona de Serveis d'esbarjo (clau 10).
- Zona de Serveis d'hostaleria (clau 11).
- Zona Industrial (clau 12).
- Zona de Protecció d'elements (clau 20).
- Zona Rústega d'interès agrícola (clau 21).
- Zona Rústega amb tolerància d'usos d'esbarjo (clau 22).
- Zona de Cinclus (clau 23).

### **ART. 14.- DETERMINACIÓ DE LES ZONES.**

El Pla General determina totes les zones dins del Sòl Urbà als plànols "Qualificacions en Sòl Urbà (1:1000). També determina totes les zones al Sòl no urbanitzable als Plànols "Classificació i Qualificació del Sòl". (1:5000).

La determinació de zones dins dels Sòls Urbanitzables i dins del perímetre del "Pla Especial d'Empúries" es farà mitjançant el planejament parcial, d'acord amb les directrius i estàndards d'aprofitament que el Pla General assenjala.

### **ART. 15.- ÀREES A DISTRIBUIR PER PLANEJAMENT POSTERIOR.**

Ultra els Sistemes i les Zones, perfectament delimitades pel Pla, hi ha àrees on aquesta elemental separació resta pendent de ser feta planejament de tipus parcial. Es donen dos casos:

- 1 - Àrees sotmeses a Pla Especial (clau P.E.).
  - 1.1) Àrea d'Empúries (clau PE.1).
  - 1.2) Àrea de la Platja de Riells (clau PE.2).
  - 1.3) Àrea del Port de la Clota (clau PE.3)
  - 1.4) Àrea de la Closa del Llop (clau PE.4).
  - 1.5) Àrea de "Càmping Maite" (clau PE.5).
  - 1.6) Nucli Antic Illa Sta. Màxima - Ave Maria - Germans Masferrer - Església. (P.E.R.I.)
- 2 - Àrees de Sòl Urbanitzable Programat i No Programat, amb les variants:
  - 2.a) Àrea de Sòl Urbanitzable Residencial d'intensitat 1. (clau R1).
  - 2.b) Àrea de Sòl Urbanitzable Residencial d'intensitat 2. (clau R2).
  - 2.c) Àrea de Sòl Urbanitzable Esportiu - Residencial d'intensitat 3. (Clau R3)
  - 2.d) Àrea de Sòl Urbanitzable Industrial (clau S.U.P.I. i S.U.N.P.I.). (clau I).

### **ART. 16.- DOBLE QUALIFICACIÓ DELS ÀMBITS DE PLANS ESPECIALS.**

Dins de l'àmbit assenyalat per a la redacció d'alguns Plans Especials, el Pla General assenjala una doble qualificació: d'una banda la pròpia d'àrea a Distribuir pendent del Pla Especial, i d'una altra la que li correspon en absència d'aquest. Cal entendre que aquesta qualificació detallada en zones i sistemes local té un caràcter precari, mentre no es redacta i aprova el Pla Especial que resta facultat per aquest Pla General a alterar la primera qualificació.

Així doncs, als efectes de l'article 87.2 i 3 de la Llei del Sòl, no pot invocar-se la qualificació urbana de certs terrenys com a generadors de drets que no existissin abans d'aquest Pla General o no fossin recolzats en l'execució física d'urbanització i edificacions, puix que, de la doble qualificació que afecta aquests terrenys, es considera primordial la d'"Àrea a distribuir mitjançant Pla Especial".

### **ART. 17.- ESTRUCTURA GENERAL I ORGANISTA DEL TERRITORI.**

L'estructura general i Orgànica del Territori és una proposta fonamental d'aquest Pla General i resta grafiada al plànol normatiu del mateix nom. En ell s'hi recullen:

- 1 - Els Sistemes considerats Generals, pel fet d'aparèixer a l'esmentat plànol.
- 2 - Zones de desenvolupament prioritari i imprescindible per a assolir els objectius proposats.

Aquestes zones de desenvolupament prioritari, identificades pel fet d'aparèixer al plànol "Estructura General i Orgànica del Territori", són confiades a la gestió privada. Ara bé, davant la inhibició de la iniciativa privada, i atès l'interès general de la seva execució, podrà l'ajuntament assumir la iniciativa del llançament dels terrenys mitjançant l'expropiació d'Unitats d'Actuació senceres. El justipreu s'abonarà en parcel·les edificables i en l'operació no podrà existir lucre per part de l'ajuntament.

## **TÍTOL III : DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA**

### **CAPÍTOL 1r.: PLANEJAMENT SECUNDARI.**

#### **ART. 18.- NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT SECUNDARI.**

- 1 - Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons allò que preveuen la Llei del Sòl, el Reglament de Planejament Urbanístic i aquestes Normes: Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall i Programes d'Actuació Urbanística.
- 2 - De conformitat amb allò que disposa l'article 40.1 del Reglament de Gestió Urbanística, no es podran atorgar llicències d'edificació ni de parcel·lació als sòls inclosos en sectors de reforma interior, o estudis de detall o unitats d'actuació, sempre que no tingui ferma l'aprovació de la figura prèvia definida en aquest Pla.
- 3 - El desplegament de les determinacions del Pla General hauran d'executar-se en l'ordre i en els terminis previstos en el Programa d'Actuació.

#### **ART. 19.- PLANS PARCIALS.**

- 1 - Els Plans Parcial d'Ordenació hauran de comprendre les determinacions previstes en la Llei del Sòl i en el Reglament de Planejament, així com les altres disposicions generals que sobre la matèria es dictin per la Generalitat de Catalunya.
- 2 - Els Parcial no podran modificar de cap manera el Pla General i, si es dona el cas, el Programa d'Actuació. Conseqüentment, no s'admetran transvasaments de l'edificabilitat entre les diverses àrees ni sectors, encara que es respecti l'aprofitament mitjà, els índex d'ocupació i l'edificabilitat.
- 3 - Les determinacions del Pla Parcial hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.
- 4 - La tramitació del Pla Parcial es farà d'acords amb allò que assenyalen els articles 6, 7 i 8 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

#### **ART. 20.- PLANS ESPECIALS.**

- 1 - Els Plans Especials, ja siguin redactats voluntàriament o per ser imposats de manera obligatòria per aquest Pla, hauran de contenir les determinacions que per als mateixos preveu la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, així com aquelles disposicions de caràcter general que sobre la matèria es dictin.
- 2 - Els Plans Especials tindran per objecte el desenvolupament de les previsions del Pla General amb la finalitat de:
  - Ordenar i protegir l'àrea de les ruïnes d'Empúries i Sant Martí.
  - Desenvolupar i protegir els sistemes generals de comunicacions, espais lliures, zones verdes i parcs públics, equipaments comunitaris, centres i serveis públics o socials i qualsevol altre, així com les seves zones de protecció.
  - Reforma interior en zones de sòl urbà.
  - Ordenació i protecció de recintes i edificis de valor arquitectònic, històric i artístic.
  - Protecció del paisatge.
  - Conservació i protecció del medi rural.
  - Ordenació d'àrees d'ús específic industrial o agropecuari.
  - Qualsevol altra finalitat anàloga.
- 3 - En el cas concret dels Plans Especials previstos a les àrees d'Empúries (P.E.1), Platja de Riells (P.E.2) i Port de la Clota (P.E.3), el Pla General autoritza el Pla Especial a alterar classificacions i qualificacions en el sentit de redistribuir l'aprofitament privat, sense augmentar-lo.
- 4 - La resta de Plans Especials no podran de cap manera modificar les determinacions fonamentals del Pla General ni la classificació del sòl, encara que puguin imposar limitacions a l'ús del mateix.
- 5 - Les determinacions del Pla Especial hauran de tenir precisió suficient per permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.
- 6 - La tramitació dels Plans Especials es farà d'acord amb allò que s'assenyala en els articles 6, 7 i 8 de la Llei de Mesures d'adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

#### **ART. 21.- ESTUDIS DE DETALL.**

- 1 - Són Estudis de Detall previstos per aquestes Normes:
  - a) Els de caràcter obligatori, en virtut de qualificació amb clau 9.
  - b) Els de caràcter voluntari que, en els àmbits mínims previstos, es redactin sobre zones qualificades amb claus 3 i 8.
- 2 - Són Estudis de Detall no previstos, però possibles, els que es redactin sobre zones d'altres qualificacions.
- 3 - Els Estudis de Detall no previstos hauran de respectar totes les determinacions normatives de les zones corresponents, i no tindran altre objecte que concretar distribucions no homogènies d'edificabilitat quan dins d'una iniciativa que justifica globalment la seva volumetria, es demani Llicència per tan sols una fase o part.
- 4 - Els Estudis de Detall previstos en aquestes normes nom, s'hauran de respectar les determinacions que se'ls fixa a la **NORMATIVA PARTICULAR**.
- 5 - La tramitació dels Estudis de Detall es farà d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 11 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'ordenament Urbanístic a Catalunya.

#### **ART. 22.- PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.**

- 1 - Els Programes d'Actuació Urbanística es redactaran d'acord amb allò establert en el Capítol VIII del Títol Primer del Reglament de Planejament.
- 2 - Els Programes d'Actuació Urbanística determinaran:
  - a) El desplegament dels Sistemes de l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori incorporats dins de la Unitat Urbanística i aquells fora d'ella que siguin necessaris per assegurar la continuïtat i connexió amb el sistema general i les xarxes fonamentals de tot el municipi.



- b) Assenyament dels usos i nivells d'intensitat, amb expressió de l'aprofitament mitjà en tot l'àmbit, igual o menor del que permet aquest Pla General en cada Unitat Urbanística.
- c) El traçat de les infraestructures urbanes.
- d) La divisió del territori en sectors per al seu desplegament en Plans Parcials.
- e) Els Plans Especials a redactar fora de la Unitat Urbanística per completar els Sistemes Generals d'acord amb el punt a d'aquest article.

## **CAPÍTOL 2n.: DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ EN SOL URBÀ**

### **ART. 23.- FORMES DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ.**

- 1 - En sòl urbà, les determinacions del Pla són d'aplicació directa i immediata, fins i tot quant a Sistemes General o Locals, i no els hi cal cap desenvolupament planificador posterior, llevat dels Estudis de Detall exigibles en virtut de la qualificació clau 9.
- 2 - No obstant, per iniciativa municipal o privada, es podran redactar Plans Especials de Reforma interior no previstos pel Pla General, amb l'objecte de resoldre situacions conflictives provocades en àrees especialment desordenades, on les determinacions del Pla General no fossin suficients per a solucionar-les. En aquest cas, l'acord municipal de delimitació del perímetre d'actuació comportaria la suspensió del desenvolupament directe dins d'ell.
- 3 - En el cas dels Plans Especials d'Empúries i de Riells, que comprenen àrees de Sòl Urbà, l'existència de l'esmentat perímetre no comporta per si sol la impossibilitat de concedir llicència d'edificació, ja que aquestes àrees gaudeixen de doble qualificació, tal i com s'explica a l'article 16 d'aquestes normes, de forma que, mentre no es decideix escometre aquest Pla Especial són plenament vàlides les qualificacions de sistemes i zones. En el moment precís serà doncs necessari acordar una suspensió de llicències preventiva dins de tot el perímetre del Pla especial.

### **ART. 24.- SISTEMES GENERALS I LOCALS EN SÒL URBÀ.**

- 1 - Al sòl urbà, els sòls que aquest Pla destina a Sistemes s'adquiriran per l'Administració mitjançant alguna de les formes assenyalades a l'article 16 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya d'ara endavant Llei d'Adequació). Aquest Pla reconeix, però, com a forma d'adquisició, la materialització de compromisos anteriors o pactes fàctics que, per la raó que fora, no s'haguessin formalitzat.
- 2 - Als plànols normatius "C", s'especifica pel sòl urbà la forma prevista d'adquisició.  
Amb el subíndex "x" es distingeixen els Sistemes que ja són propietat pública de dret o de fet, en virtut d'obligacions o pactes previs, tant si són escripturades com si encara no.  
Amb el subíndex "y" s'assenyalen els Sistemes que s'obtindran per compensació d'una Unitat d'Actuació, d'acord amb allò que assenyalava l'apartat 1.a de l'article 16 de la Llei d'Adequació.  
Amb el subíndex "z" apareixen els Sistemes que s'obtindran per altres vies, (expropiació, permuta, transferència d'aprofitament urbanístic, donació, etc.).
- 3 - Es freqüent al sistema viari que no aparegui cap subíndex. En qualsevol cas, i tenint en compte que tota la xarxa general serveix, a m,s, com a xarxa d'accés local, es sobreentén que el sistema viari és sempre de cessió gratuïta per les finques col·lidants. En el cas de greuge comparatiu, es podria posar en funcionament el mecanisme compensatori previst a l'apartat 2 de l'article 16 de la Llei d'Adequació, assenyalant-se les Unitats d'Actuació necessàries.

### **ART. 25.- UNITATS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.**

- 1 - En el sòl urbà el Pla delimita i numera Unitats d'Actuació Urbanística, amb l'objecte de fragmentar la gestió dels buits urbans i facilitar la compensació per les cessions de sistemes (ultra el viari).  
Són condicions prèvies a l'atorgament de llicències d'edificació, dins de les Unitats d'Actuació:
  - a) Cessió formal a domini públic, prèvies les operacions internes necessàries de compensació, de tots els sistemes inclosos dins de la Unitat d'Actuació.
  - b) Redacció i tramitació, amb caràcter obligatori per a zones 9, i facultatiu per a la resta de zones d'un Estudi de Detall que concreti l'Ordenació de Volums.
  - c) Redacció i tramitació d'un Projecte d'Urbanització per a tota l'àrea, tenint en compte que les vies han de pavimentar-se en la totalitat de la seva calçada, encara que la divisió d'Unitat d'Actuació passi pel mig del vial.
  - d) Execució prèvia de la urbanització (o simultània, d'acord amb l'article 40 del Reglament de Gestió), amb d'oportuna fiança.
  - e) Subscripció dels compromisos que l'Ajuntament cregui escaients respecte a la conservació de la urbanització. El Pla General delega en l'Ajuntament la facultat discrecional de creació d'Entitats de Conservació, d'acord amb allò que assenyalava l'article 68 del Reglament de Gestió.  
La iniciativa per a l'execució d'una Unitat d'Actuació podrà ser privada, i en aquest cas es considerarà suficient la sol·licitud de propietaris d'un 60% del Sòl de la Unitat d'Actuació per a engegar el procediment, que serà vinculant per a la resta de propietaris, tot seguint un camí assimilable al d'execució per Compensació d'un Polígon, previst al Reglament de Gestió als articles 159, 160 i posteriors.
- 2 - En el cas de les Unitats d'actuació núm. 108, corresponent al Pla Parcial Camp dels Pilans; núm. 125 corresponent al Pla Parcial Muntanya d'en Pastor i núm. 175, corresponent al Pla Parcial Punta Montgó, el règim serà el de Sòl Urbanitzable en execució, en el sentit que són vigents els compromisos adquirits pels promotors en el seu dia, i recauen sobre ells les obligacions referents a cessions i urbanització.
- 3 - En el cas de la propietat on hi ha enclavat l'hotel Empúries s'estableix el següent:  
Es delimitarà la Unitat d'Actuació U.A. 102, que tindrà com a objecte la regulació de les cessions dels terrenys, vialitat i equipaments. La reglamentació de l'ús de la dotació d'equipament, s'establirà per conveni entre les parts, que s'inclourà dins el Projecte de Compensació que s'haurà de formalitzar prèviament a l'execució de la U.A. 102 i en el qual s'establiran les fórmules de finançament i d'utilització de l'equipament que s'ha de construir sobre l'espai públic destinat a tal fi.

## **ART. 26.- SISTEMES D'ACTUACIÓ DELS PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR.**

- 1 - Els Plans Especials per a la Reforma Interior, s'executaran:
  - a) Quan ordenin elements de la infraestructura i sistema viari, pel sistema de cooperació mitjançant la distribució de les càrregues per reparcel·lació física, o, si això no fos possible, per expropiació amb aplicació de contribucions especials.
  - b) Quan ordenin elements corresponents a l'equipament i espais verds de cessió obligatòria, pel sistema de cooperació mitjançant la distribució de les càrregues per reparcel·lació econòmica conforme l'article 125 de la Llei del Sòl.
  - c) Quan ordenin elements corresponents a l'equipament i espais verds que no siguin de cessió obligatòria, s'han d'executar pel sistema d'expropiació. A aquests efectes, es consideren especialment beneficiats tots els propietaris de terrenys ubicats en l'àmbit de la unitat d'Actuació o, en el seu cas, d'aliquota del polígon d'actuació.
- 2 - Els Plans Especials per a l'execució d'obres dels sistemes generals s'executaran d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 29 d'aquestes Normes.

## **CAPÍTOL 3r.: DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ EN SOLS URBANITZABLES**

### **ART. 27.- DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.**

- 1 - En Sòl Urbanitzable Programat el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcials. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.
- 2 - L'àmbit territorial dels Plans Parcials haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el Pla General.
- 3 - El desenvolupament dels sectors per parts podrà dur-se a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 13 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- 4 - En els Plans Parcials que estiguin tocant a mar es tindrà en compte el que diu la Llei de Costes 22/1988 de 28 de juliol, art. 30 i el 58 del seu Reglament.

### **ART. 28.- DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.**

- 1 - El Pla General divideix el Sòl Urbanitzable no Programat en Sectors de Planejament que es planificaran en forma indivisa, tot i que l'execució podrà fragmentar-se en subsectors d'acord amb l'art. 13 de la Llei d'Adequació.
- 2 - El desenvolupament dels Sectors en Sòl Urbanitzable no Programat es durà a terme a través de:
  - a) Programa d'Actuació Urbanística, amb les determinacions assenyalades en aquest Pla i la legislació vigent.
  - b) Pla Parcial.
  - c) Projecte d'Urbanització.
- 3 - La redacció del Programa d'Actuació Urbanística podrà anar a càrrec de l'Ajuntament o de particulars. En tal cas la redacció del Programa d'Actuació Urbanística serà adjudicada per mitjà de concurs públic.
- 4 - L'àmbit territorial dels sectors ve precisat al plànols "Classificació del Sòl". 1:5000.

### **ART. 29.- DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS EN SÒLS URBANITZABLES.**

- 1 - Les previsions del Pla respecte als sistemes generals, en el Sòl Urbanitzable, es desplegaran en els Plans Parcials que ordenin els sectors. No obstant això, la realització d'algun dels elements d'un sistema general podrà fer-se directament mitjançant projectes d'urbanització.
- 2 - L'Ajuntament podrà formar, tanmateix, Plans Especials per regular detalladament l'ús i la protecció dels sistemes.
- 3 - En Sòl Urbanitzable Programat, els sòls destinats a Sistemes tindran el règim de cessió establert en els articles 17, 18 i 19 de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya.
- 4 - Els sistemes que no formin part del règim de cessions dels apartats anteriors podran compensar-se per l'adjudicació de l'aprofitament mitjà o qualsevol altre sistema, inclosa l'expropiació forçosa, que puguin preveure els Plans o projectes que es formulin d'acord amb allò que assenyala aquest Pla General.
- 5 - En el Sòl Urbanitzable no Programat serà obligat cedir i executar aquells Sistemes Generals que es marquin en el corresponent Programa d'Actuació Urbanística, i en qualsevol cas els del Sistema de Comunicacions que assegurin la connexió de la Unitat Urbanística, i en qualsevol cas els del Sistema de Comunicacions que assegurin la connexió de la Unitat Urbanística amb el conjunt de l'Estructura Orgànica del Territori.
- 6 - La Gestió dels serveis que s'estableixen en els sistemes de titularitat pública es podrà efectuar:
  - a) Per gestió directa mitjançant òrgans o ens de la pròpia Administració.
  - b) Per gestió indirecta, perfectament per concessió administrativa.
  - c) Per construcció del dret de superfície o uns altres anàlegs que atribueixi al seu titular la gestió d'equipament previst en el Pla o Plans Parcials que a aquest efecte es redactin. Una concessió d'aquets tipus en cap cas podrà ser superior a 35 anys.

### **ART. 30.- ELECCIÓ DELS SISTEMES D'ACTUACIÓ.**

- 1 - Els plans que es redactin desplegant el Pla General determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució entre els previstos en la legislació urbanística.
- 2 - Aquesta elecció haurà d'adoptar-se raonant degudament que el sistema o sistemes escollits són els més adients per assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques de tota mena de cada polígon, tals com:
  - Estructura de la propietat i dels usos del sòl existents, de les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i dels de la població; dels mitjans econòmics financers disponibles i del tipus de col·laboració de la iniciativa privada segons el que s'ha previst en l'article 56 del Reglament de Planejament.
  - Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes

d'ús públic. Per a l'execució del Pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.

4 - Els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema previst a la legislació vigent.

#### **ART. 31.- SISTEMA D'ACTUACIÓ I TERMINIS DELS PLANS PARCIALS.**

1 - Els Plans Parcial que es redactin en Sòl Urbanitzable Programat o en Sòl Urbanitzable no Programat on s'hagi aprovat un Programa d'Actuació hauran de tramitar-se dintre del quadrienni que se'ls marca dintre del Programa d'Actuació del Pla General.

En el cas del Sòl Urbanitzable Programat VII, Esportiu- Residencial Clau R3, la seva Qualificació de Sòl Urbanitzable quedarà automàticament suspesa i el seu règim tornarà a ser el que tenia en el moment de l'Aprovació Definitiva del P. General de data 11-12-86, és a dir Sòl Rústec en el cas que en finalitzar el primer Quadrienni, a comptar a partir de la publicació al D.O.G. de l'aprovació definitiva del Text Refós, no s'hagin començat les obres, sigui quin sigui l'estat del seu planejament.

2 - El Pla Parcial haurà de determinar amb tota claredat les diferents etapes d'execució. Cadascuna d'elles no podrà superar els dos anys, i en el supòsit que en el seu interval teòric es produeixi la revisió del Programa d'Actuació del Pla General estarà obligat a acabar-se coincidint amb aquesta data.

3 - Les etapes es distribuïran físicament sobre l'àmbit del Pla Parcial, procurant començar per aquelles àrees que estan més pròximes a les àrees edificades veïnes i des dels punts d'arrencada de la xarxa d'infraestructura de caràcter municipal o similar, de manera que en el supòsit d'aturar-se la promoció, la part executada no necessiti cap obra suplementària. En el cas que, per motius fonamentats, l'Ajuntament acceptés distribucions d'etapes que no seguissin aquest criteri, caldrà garantir que des de la primera etapa es produeixen les connexions oportunes de vials i xarxes amb la resta de la ciutat.

4 - Només es podrà passar d'una etapa a l'altra quan l'anterior estigui urbanitzada totalment.

5 - Per passar d'una etapa a l'altra serà necessària una autorització per part de l'Ajuntament que demanarà la persona o entitat que executi el planejament. Si passats tres mesos des del dia en què ha estat demanada, l'Ajuntament no ha resolt, s'entendrà que ha estat atorgada l'esmentada autorització per silenci administratiu.

6 - Sense perjudici d'allò que es diu en l'article anterior en el punt 4, el sistema d'actuació preferent serà el de compensació, si bé en el cas que el Pla no es desenvolupi en els terminis previstos, l'Ajuntament podrà optar, al marge de l'aplicació de les sancions establertes en la Llei, per:

a) Ampliar el termini reduint l'àmbit del sòl a urbanitzar, a fi i efecte de garantir la seva execució.

b) Ampliar el termini i mantenir l'àmbit de sòl a urbanitzar prenent garanties econòmiques que cobreixin el cent per cent de les obligacions incompletes per assegurar-se que, en el cas de tornar-se a donar un altre incompliment, pugui ser l'Ajuntament qui executi l'obra.

c) Assumir l'Ajuntament les responsabilitats de la promoció canviant el sistema d'actuació pel de cooperació i/o deixant reduïda la urbanització a allò que ha estat totalment urbanitzat fins a aquella data.

#### **CAPÍTOL 4t.: DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ EN SÒLS NO URBANITZABLES**

##### **ART. 32.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL NO URBANITZABLE.**

1 - Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no Urbanitzable s'apliquen directament i immediata, llevat dels àmbits o zones per als quals es preveu la formulació, amb caràcter previ, d'un Pla Especial d'Ordenació.

2 - No obstant això, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

##### **ART. 33.- EL PLA ESPECIAL D'EMPÚRIES I SANT MARTÍ.**

1 - En l'àmbit predeterminat als plànols es preveu la redacció, en un termini no més llarg de dos anys, del Pla Especial d'Empúries i Sant Martí.

2 - Seran objectius d'aquest Pla Especial:

a) La preservació de les ciutats grega i romana d'Empúries, la necròpolis i territoris del seus voltants, i aquells paratges on s'han fet troballes de materials arqueològics, o existeixen restes d'èpoques medievals.

b) La preservació de l'entorn paisatgístic i ambiental.

c) La solució dels recorreguts de vianants i de vehicles dins d'aquest recinte, així com l'aparcament.

d) La previsió d'ordenació d'usos paral·lels, culturals o de serveis als visitants.

e) L'ordenació de les platges d'Empúries i el seu entorn immediat, amb la possibilitat d'aparcaments i serveis de lleure compatibles amb el caràcter del lloc.

f) La regulació urbanística de les transformacions en les construccions de Sant Martí d'Empúries.

g) La previsió d'ordenació dels espais públics a Sant Martí.

3 - La importància de les missions encarregades en aquest Pla Especial fa que se li doni una categoria igual a la del propi Pla General, i des de la normativa s'autoritza al Pla Especial a alterar les determinacions que dins d'aquest àmbit fa el Pla General, sense que es pugui considerar que això suposa modificació d'aquest últim, a causa del caràcter provisional que dins d'aquesta àrea tenen les qualificacions concretes que el Pla General estableix, tal i com s'explica a l'article 16 i a la Disposició Transitòria cinquena.

b) Ampliar el termini i mantenir l'àmbit de sòl a urbanitzar prenent garanties econòmiques que cobreixin el cent per cent de les obligacions incompletes per assegurar-se que, en el cas de tornar-se a donar un altre incompliment, pugui ser l'Ajuntament qui executi l'obra.

c) Assumir, l'Ajuntament, les responsabilitats de la promoció canviant el sistema d'actuació pel de cooperació i/o deixant reduïda la urbanització a allò que ha estat totalment urbanitzat fins a aquella data.

## **TÍTOL IV: INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ**

### **CAPÍTOL 1r.: LLICÈNCIES MUNICIPALS D'OBRES.**

#### **ART. 34.- ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA.**

- 1 - Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes, als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i sendes i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
- 2 - En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta no es podrà iniciar obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.
- 3 - Les llicències tindran caràcter públic, raó per la qual l'expedient que ha donat peu a la seva concessió podrà ser consultat per tothom. L'adjudicatari de la llicència estarà obligat a col·locar al costat de l'obra que executi un cartell indicatiu de la llicència que se li ha concedit, indicant la data d'aquesta, segons el model i les característiques que determini en el seu cas l'Ajuntament.
- 4 - S'exceptuen de la prèvia llicència municipal:
  - a) Les obres d'urbanització quan es realitzin en virtut d'un Projecte d'Urbanització degudament aprovat i dintre dels terminis fixats.
  - b) Totes les obres que s'executin com a complement d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

#### **ART. 35.- ACTES ORIGINALS D'ALTRES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES.**

- 1 - Els actes als quals fa referència l'article anterior, promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.
- 2 - En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 180-2 de la Llei del Sòl i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

#### **ART. 36.- CONTINGUT DE LES LLICÈNCIES.**

- 1 - Les llicències municipals autoritzen a executar algun dels actes assenyalats en l'article 24 d'aquestes Normes; per tal fet, ells mateixos s'ajusten a allò que estableix la Llei del Sòl, Reglaments Complementaris, Plans, Normes i Ordenances definitivament aprovats.
- 2 - L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.
- 3 - En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació d'un Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall, Projecte de Reparcel·lació o Projecte de Compensació, ja que aquesta únicament es podrà concedir un cop aquests actes hagin quedat definitivament aprovats.
- 4 - No és possible atorgar llicències "provisionals" o "a precari" per a edificacions o usos que no siguin provisionals, d'acord amb la definició que es fa a l'article 82.

#### **ART. 37.- CLASSIFICACIÓ DE LES OBRES.**

Als efectes de l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors les següents:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
  - les de reforma de l'estructura d'un edifici.
  - les que suposin augment o disminució de volum.
  - les que modifiquin l'aspecte exterior dels edificis.
  - les parcel·lacions de terrenys.
  - la urbanització de terrenys quan no estiguin inclosos dins d'un projecte d'urbanització.
  - les obres de moviments de terres.
  - les de construcció de pous o captació d'aigua.
  - les obres d'enderrocament d'edificis existents.
  - les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors a efectes de l'esmentat article.

#### **ART. 38.- CONDICIONS D'URBANITZACIÓ PER A LES LLICÈNCIES.**

- 1 - En Sòl Urbà no es podrà concedir llicència municipal quan el terreny no compleixi alguna d'aquestes condicions:
  - a) que doni façana al sistema viari públic i aquest sigui obert en tota l'amplada prevista. No es concedirà llicència per a una part d'un condomini que no pugui per sí mateix tenir la consideració de parcel·la, sense aclarir prèviament mitjançant un Estudi de Detall la volumetria de tot el Conjunt.
  - b) que compti com a mínim amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica.
- 2 - Els terrenys que reuneixin les condicions de l'apartat anterior però que els manqui la pavimentació o l'enllumenat públic, podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 40 del Reglament de Gestió. Si el terreny dona a més d'una via, s'aplicarà el mateix tractament per a totes.
- 3 - Els terrenys inclosos en una Unitat d'Actuació queden sotmesos, per a la concessió de llicències, a allò que es determina a l'article 25.
- 4 - Quan en compliment d'aquest article es concedeixi una llicència condicionada a la urbanització, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada en tant no es constitueixi la garantia establerta.

#### **ART. 39.- REPERCUSSO DE DESPESES EN LES LLICENCIES.**

- 1 - El propietari que, amb l'objectiu de dotar als seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen en l'article anterior, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietats, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no concedeixi llicència a aquestes propietats, sempre i quan no acrediti haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, evitant d'aquesta manera un enriquiment injust disconforme amb els deures de l'article 83.3.2 L.S. imposa als propietaris de sòl urbà.
- 2 - Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris beneficiats, en proporció a la superfície edificable que correspongui a cada finca en aplicació d'aquestes Normes.
- 3 - Perquè es pugui formular la sol·licitud a la qual es refereix l'apartat 1 d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti a l'Ajuntament el projecte corresponent acompanyat d'una memòria on es relacionin: totes les finques que puguin resultar beneficiades per aquestes obres; noms i adreces de llurs propietaris, edificabilitats i proposta de repartiment de les despeses.  
L'Ajuntament, prèvia audiència de 15 dies als interessats, procedirà a provar el repartiment.  
L'import final a abonar pels veïns s'incrementarà amb la meitat de la inflació oficial entre el moment de l'aprovació del repartiment i el de sol·licitud de la llicència per aquests últims.

#### **ART. 40.- DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A SOL·LICITAR LLICÈNCIES.**

- 1 - En el cas de considerar-se Obra Major, la sol·licitud s'acompanyarà de:
  - a) tres exemplars del Projecte redactat per tècnic competent.
  - b) plànol a escala 1/1000 detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.
  - c) plànol d'emplaçament acotat, a escala 1/500, detallant els serveis urbanístics existents en un radi de 50 m.
  - d) acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent.
- 2 - En cas de tractar-se d'Obres de Reforma, es grafiaran:
  - a) en negre, la part que es conservi.
  - b) en groc, l'obra o element que desaparegui.
  - c) en vermell, l'obra nova.
- 3 - En cas de considerar-se Obra Menor, la sol·licitud s'acompanyarà de:
  - a) memòria i pressupost detallat de les obres a fer i materials a utilitzar.
  - b) plànols, croquis i fotografies de l'estat actual, subscrits per tècnic competent. La fotografia serà obligatòria en cas d'obres que afectin a la façana.
  - c) acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent quan l'Ajuntament ho consideri necessari.

#### **ART. 41.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA DE PARCEL·LACIÓ.**

- 1 - Es subjecte a prèvia llicència de parcel·lació tota partió d'una finca en altres independents.
- 2 - La documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud serà:
  - a) memòria justificativa.
  - b) plànols d'emplaçament de la finca referit als plànols de classificació del sòl que formen part d'aquestes Normes a escala 1/5000.
  - c) Ubicació de la parcel·lació sobre el plànol topogràfic oficial a escala 1/1000.
  - d) plànols de parcel·lació a escala 1/200.
  - e) compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no tinguin la condició de solar (article 82 de la Llei del Sòl), si la finca està classificada com a sòl urbà o sòl urbanitzable.

#### **ART. 42.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA D'ENDERROCAMENT.**

- 1 - Tot enderrocament total o parcial d'un edifici està sotmès a prèvia llicència municipal.
- 2 - La sol·licitud s'haurà d'acompanyar de:
  - a) plànol d'emplaçament a escala 1/500.
  - b) croquis o plànols de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar la importància de l'enderrocament, així com fotografies de l'estat actual de l'edifici.
  - c) memòria i pressupost de les obres.
  - d) acceptació de la direcció de les obres per tècnic competent.
  - e) autorització a que fa referència la Llei d'Arrendaments Urbans en cas que l'edifici estès arrendat.
  - f) compromís de reposar els serveis urbanístics existents, així com de reparar els danys que es puguin ocasionar en bens de domini públic.
  - g) cobertura del risc per assegurança proporcionada, a criteri de l'Ajuntament.
- 3 - Si l'enderrocament implica la tallada d'algun arbre d'edat superior a 20 anys, s'haurà de justificar expressament la seva necessitat i l'Ajuntament podrà denegar-la si no és imprescindible per a l'ús edificatori posterior.

#### **ART. 43.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA DE PRIMERA UTILITZACIÓ.**

- 1 - No podrà concedir-se aquesta llicència en cas que l'edifici no s'ajusti al projecte aprovat en el seu dia.
- 2 - Aquesta llicència és imprescindible per al subministrament d'aigua potable i la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- 3 - Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

#### **ART. 44.- PARTICULARITATS DE LA LLICÈNCIA DE PUBLICITAT EN LA VIA PÚBLICA.**

- 1 - La col·locació de tot tipus de rètols en façana, indicadors d'establiments, estarà subjecta a prèvia llicència municipal i tindrà la consideració d'Obra Menor, així com els plafons publicitaris, en via pública o no, i els situats en la coberta dels edificis.
- 2 - En tots els casos, a la sol·licitud s'haurà d'acompanyar un croquis i l'acceptació de direcció de les obres per part de tècnic competent en el cas que aquestes suposin realització d'una estructura autoportant de certa importància.

- 3 - Els cartells, plafons o rètols hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals de sector.

#### **ART. 45.- CADUCITAT DE LES LLICÈNCIES.**

Totes les llicències tenen un termini de validesa fora del qual perden tota vigència, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei d'Adequació.

Una llicència d'obres s'extingeix de forma automàtica, sense necessitat d'acord exprés ni tan sols de notificació a l'interessat per les següents circumstàncies:

- a) El transcurs de més d'un any natural des del dia de la notificació de l'atorgament sense que hagin començat les obres, considerant-se data de començament la que figuri en la comunicació obligatòria de l'inici que l'arquitecte ha de fer al seu Col·legi professional (llevat que una acta notarial determini que en data posterior no hi ha senyals d'activitat començada).
- b) El transcurs de més de tres anys naturals des del dia de la notificació de l'atorgament sense que les obres hagin acabat, entenent-se que no és possible continuar cap treball ultrapassat aquest termini.

L'automatisme d'extinció es pot suspendre mitjançant la sol·licitud i obtenció per part del promotor d'una pròrroga de la llicència, que s'atorgarà d'acord amb els criteris de l'article 43 de la Llei d'Adequació, i amb els terminis en ell previstos.

En cap cas es podrà perllongar amb pròrrogues una llicència a un termini superior a dos anys per a començar-la i quatre per a acabar-la, a partir de la comunicació per primer cop de l'atorgament.

Passats aquests terminis, serà necessari tramitar l'obtenció d'una nova llicència, que s'atorgarà o denegarà segons el planejament i requeriments actualitzats.

### **CAPÍTOL 2n.: ORDRES D'EXECUCIÓ**

#### **ART. 46.- ORDRES D'EXECUCIÓ.**

L'Ajuntament podrà obligar els particulars o altres Administracions a executar determinades obres pels següents motius:

- a- Seguretat i higiene, tant als espais públics com dins de dominis privats.
- b- Restitució de la legalitat urbanística alterada per infraccions.
- c- Decòrum públic, quan el manteniment deficient o l'estat inconclús d'una construcció suposin un perjudici a l'estètica general de la ciutat.

En la tramitació d'aquests expedients se seguiran les indicacions dels articles 181, 182 i 183 de la Llei del Sòl i els corresponents del Reglament de Disciplina Urbanística.

### **CAPÍTOL 3r.: MESURES CONTRA LA RETENCIÓ DE TERRENYS**

#### **ART. 47.- ESTABLIMENT DE TERMINIS PER A L'EDIFICACIÓ DE SOLARS.**

- 1 - L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 154 al 164 (inclosos) de la Llei del Sòl, així com el Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció dels solars per part dels seus propietaris.
- 2 - Amb la finalitat indicada en el punt anterior, l'Ajuntament constituirà el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

## **TÍTOL V : DEFINICIONS, NORMES GENERALS I NORMES D'ÚS**

### **CAPÍTOL 1r.: DEFINICIONS I NORMES GENERALS**

#### **ART. 48.- DEFINICIÓ DE PARCEL·LA.**

- 1 - Parcel·la és tota porció de sòl urbà edificable amb accés directe des del Sistema Viari Públic definit en aquest Pla General o pels Plans Parcials i Especials que el desenvolupin, o bé des d'una via privada, tal i com és definida a l'article 49. L'objectiu de la parcel·la és individualitzar l'edificació per unitats constructives.
- 2 - Tota parcel·la és el resultat de la tramitació d'un expedient de parcel·lació, sense el qual no té sentit parlar d'aquest concepte.
- 3 - Qualsevol llicència d'obres ha d'esser referida a una parcel·la sencera. Quan es vulgui tramitar la llicència per edificar només en una part de la parcel·la serà necessari tramitar prèviament un estudi de detall, per aclarir la volumetria global.
- 4 - Les parcel·les mínimes, que es defineixen per a cada zona, són doncs la unitat mínima de terra sobre la qual s'hi pot escómetre una edificació. No és possible parcel·lar en porcions inferiors a les citades parcel·les mínimes.
- 5 - Les parcel·les de mida inferior al doble de la mínima són indivisibles, qualitat que caldrà fer constar en el Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca, segons l'article 95.2 de la Llei del Sòl.

#### **ART. 49.- DEFINICIÓ I CONDICIONS DE VIA PRIVADA.**

Es considerarà via privada l'espai de propietat comunitària que serveix d'accés a parcel·les que no donen a via pública i que es trobi en una de les següents situacions:

- a) Que ja tingui de fet aquest caràcter com a conseqüència de Llicències de parcel·lació o obres atorgades amb anterioritat a la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla General. L'Ajuntament podrà exigir en aquest cas l'estructuració comunitària d'aquests espais com a condició prèvia per a l'atorgament de noves Llicències.
- b) Que adquireixi el caràcter de via privada en virtut de la tramitació consumada d'un Estudi de Detall i que sigui escriturada i enregistrada com a tal i a favor mancomunat de les parcel·les a que serveixi. Aquestes vies hauran d'acomplir les següents condicions:
  - 1 - La seva amplada mínima serà de 7 m.
  - 2 - El radi interior mínim de gir serà de 6 m.

3 - Si acaba en cul-de-sac, haurà de poder-se inscriure al seu final un cercle de 14 m. de diàmetre.

#### **ART. 50.- DEFINICIÓ DE HABITATGE UNIFAMILIAR.**

Habitatge unifamiliar és l'habitatge destinat a l'allotjament d'una família concebuda en forma que:

- 1 - Se situa sobre una parcel·la sencera i exclusiva, que ha d'acomplir la superfície i façana mínima que s'assenyala per a cada zona.
- 2 - Permet la propietat vertical i privada del sòl i el vol de la seva projecció.
- 3 - Té accés directe des de l'exterior, sense serveis ni dependències comunals.
- 4 - Compleix per ella mateixa si sola els requeriments d'habitabilitat i té independència estructural.

A efectes de control es pressuposarà que una habitatge no és unifamiliar si es donen algunes de les següents circumstàncies:

- tenir més d'una cuina.
- tenir portes interiors del tipus de les que es fan servir com a entrada de habitatges. (gruix, panys especials, etc.).
- abastar dos o més cossos d'accés independent.

Detectats aquests supòsits, caldrà que l'usuari demostrï que es tracta d'un habitatge unifamiliar.

#### **DEFINICIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT**

Es l'habitatge unifamiliar que se situa sobre una parcel·la sencera i privada amb accés directe a la via pública i independent volumètricament dels seus veïns. L'ocupació mínima en planta baixa serà de 50 m<sup>2</sup>. d'habitatge tancat, exclouent porxos.

#### **ART. 51.- DEFINICIÓ D'HABITATGE PLURIFAMILIAR.**

En qualsevol edifici, integrat o dividit en parts, on se situa més d'un habitatge. Es defineixen dos tipus de plurifamiliar:

- **Plurifamiliar d'agregació.** Es el conjunt agregat de construccions que podrien merèixer la qualificació d'unifamiliar si no fós perquè no tenen parcel·la exclusiva. En ell no es dóna la superposició d'habitatges, o és inferior al 10% de la superfície de cada habitatge.
- **Plurifamiliar de superposició.** Es l'edifici plurifamiliar on els habitatges són disposats forma que com a mínim el 50% de la superfície de cada habitatge té contacte amb un altre, per sobre o per sota, i són sotmesos a un règim de propietat horitzontal. La planta baixa pot tenir un ús diferent al d'habitatge si ho permet la qualificació zonal.

#### **ART. 52.- DEFINICIÓ I PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ PER IMPLANTACIÓ FIXA.**

L'ordenació per implantació fixa considera cada edifici com una part d'un conjunt edificatori urbà més gran que cal anar completant. Per aconseguir això obliga a situar o a limitar el volum de l'edifici dins d'uns plànols verticals (alineacions) i horitzontals (alçada reguladora, alçada de porxos). El cas més freqüent és que s'imposi l'ocupació de la totalitat de l'amplada de la parcel·la proposant el contacte físic entre els edificis pels plànols de les mitgeres per aconseguir la continuïtat.

Els paràmetres específics que defineixen una ordenació per implantació fixa són de dos tipus: els de caire obligatori i els de aire purament limitadors.

Els paràmetres de caire obligatori, que no només limiten un dret sinó que estableixen una obligació, són:

- Alineació de façana.
- Alçada reguladora de cornisa.
- Normes sobre tractament de mitgeres.

Els paràmetres limitadors estableixen el límit que no pot ser ultrapassat, essent discrecional del promotor arribar-hi o no, a aquest límit, i són:

- Façana mínima.
- Alineació del darrere.
- Alçada màxima de cornisa.
- Normes sobre cossos sortints o volats, al davant o al darrere.

#### **ART. 53.- DEFINICIÓ DE LES ALINEACIONS.**

- 1 - Alineació de vial és la línia que separa el sòl de domini i ús públic dedicat al viari dels altres usos.
  - 2 - Alineació de façana, és la línia que limita el volum de l'edificació per la banda del vial o espai públic on es considera que està situada la façana principal de l'edifici. Pot coincidir amb l'alineació de vial o no, deixant en aquest últim cas un espai destinat a jardí privat al davant. Com que es tracta d'un paràmetre obligatori, cal regular quin tipus d'edificació pot considerar-se com a façana, pel cas en què no es desitgi ocupar amb l'edificació tot l'ample de la parcel·la. Es considerarà façana, qualsevol pantalla d'una profunditat mínima de 30 cm. i amb un percentatge de buits no superior al 80% de la superfície obligatòria, i de forma que no presenti "vanos" horitzontals d'amplada superior als 4 m. entre els quals haurà d'haver-hi un mínim de 30 cm. d'obra massissa.
- L'alçada d'aquesta façana haurà de coincidir amb l'alçada reguladora de cornisa quan existeixi aquest paràmetre. Si l'edificació es regula per alçada màxima, l'alçada obligatòria de la façana es limitarà a 4 m.
- 3 - Alineació darrere, és la línia que assenyala el límit entre l'espai edificable i el no edificable a cada planta, a la façana contrària a la principal. L'alineació posterior podrà no ser paral·lela al carrer quan això sigui contradictori amb la geometria de la parcel·la, permetent-se que aquella pivoti en cada parcel·la de manera que quedi perpendicular a les partions. En aquest cas la resultant d'aplicar el criteri anterior no podrà donar lloc ni a entrants dins del pati d'illa de més d'1,5 metres del que definiria la teòrica alineació oficial o donar una mitjana superior a l'assenyalada en aquestes normes.
  - 4 - Les parts de parcel·la que per existència de l'alineació posterior restin com a no edificables podran assimilar-se quant al seu règim a la qualificació 0.

#### **ART. 54.- DEFINICIÓ DE LES ALÇADES PER LA IMPLANTACIÓ FIXA.**

- 1 - Rasant oficial del carrer. Es la línia que defineix les alçades en cada punt de la vorera existent o projectada en l'alineació de vial.

2 - Alçada reguladora de cornisa. Es l'alçada obligatòria que ha de tenir la coronació de la façana sobre la rasant oficial del carrer en els punts on limita amb els veïns o bé on s'acaba l'edificació prevista per a cada illa. L'esgraonament que hagi de produir-se en el cas de pendent del carrer restarà sempre limitat per la línia que uneix les alçades reguladores de cornisa en ambdós extrems de la façana.

Es consideraran incloses en la façana a efectes de coronació les balustrades o empits massissos, però no les baranes calades metàl·liques que es disposaran per sobre quan siguin necessàries.

3 - Alçada màxima. Es la màxima alçada que pot tenir sobre la vorera la cara superior de l'últim forjat o element resistent, o la línia d'arrencada de les cobertes.

4 - Per sobre de les alçades de cornisa, siguin màximes o reguladores, només es pot contruir:

- La coberta inclinada o teulat de l'edifici, amb pendent màxima del 30%, sense ultrapassar en cap punt l'alçada de 2,50 m. sobre la màxima. Haurà de tenir com a mínim dues aigües amb carena comú, que haurà de situar-se en el terç central de la fondària entre alineacions.

- La barana, en el cas de ser una coberta plana i accessible, que haurà de ser calada en com a mínim un 80% de la seva superfície.

- La caseta d'acc,s a la coberta, de no més de 6 m2. i separada un mínim de 3 m. de les alineacions davantera i darrera.

- Els elements tecnològics proporcionats i propis de l'ús principal de l'edifici, com la caseta d'ascensors, torres d'evaporació per a sistemes d'aire condicionat o antenes en número i mida que es pugui considerar normal en bon seny.

Els espais sota coberta i sobre l'alçada màxima només podran ser habitables en el cas que l'edifici pugui ser considerat com a habitatge unifamiliar, si b, no ser n computables per acomplir amb els requeriments d'habitabilitat de tot l'habitatge, però sí a efectes d'edificabilitat, quan la seva alçada lliure sigui de més de 140 m.

En qualsevol altre cas, aquest espai no serà habitable, si b, s'hi podran col·locar safareijos, cambres de mals endreços o de servei, sense que mai sobresurtin dels plànols previstos per a la coberta inclinada.

5 - En el cas d'edificacions entre mitgeres i en façana d'un sol carrer l'alçada es mesurarà a partir de el rasant oficial del punt mig de la línia de façana.

En el cas de façana a dos carrers es tindrà en compte per medir-la el tram de façana de major dimensió, sempre que la diferència no sigui superior a 2,0 m. Si és superior, caldrà ajustar l'alçada a cada carrer. En qualsevol cas, no es permetran esglaons superiors a 1 metre respecte a les edificacions veïnes si aquestes estessin edificades d'acord amb aquestes normes.

#### **ART. 55.- DEFINICIÓ DE LES PLANTES.**

1 - Es considera planta baixa la que tingui el paviment situat al mateix nivell que el rasant del carrer en cada punt, tenint un marge de 0,60 metres per sobre o per sota. Es permetrà dividir la planta baixa en dues, mitjançant entresolats, sempre que:

- No s'apropin a menys de 3 m. a les façanes.
- Estiguin relacionats amb el local de sota i només amb ell.
- No es facin servir com a habitatge.

2 -Es considera planta soterrani la que se situa sota la planta baixa. Queda prohibit l'ús d'habitatge a les plantes soterrànies. L'alçada lliure mínima d'aquestes plantes serà de 2,20 metres. La planta o plantes soterrànies no poden evadir àrees exteriors a les previstes per a l'edificació a través de les alineacions.

3 - Són plantes pis totes aquelles edificacions per sobre de la planta baixa.

#### **ART. 56.- DEFINICIÓ I NORMES SOBRE ELEMENTS I COSSOS SORTINTS O VOLATS.**

1 - Els cossos sortints o volats són parts habitables o ocupables, tancades o obertes, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació posterior, per exemple miradors, tribunes, galeries, balcons, etc...

Són semi-tancats els que tenen tancament a algun dels seus contorns laterals.

Són oberts els que no tenen cap tancament vertical als costats o al front com terrasses o balcons.

No són admesos els cossos sortints a la planta baixa. L'alçària mínima sobre la vorera o d'altres espais públics serà de 3,00 m.

El vol màxim sobre la via pública serà de la desena part de l'amplada de la via sense ultrapassar 1,2 m. ni l'amplada de la vorera disminuïda en 20 cm.

En els carrers d'amplada inferior a 8 metres, no són possibles els cossos tancats o semitancats però sí els oberts.

En les alineacions que no siguin espai públic, només es permeten els cossos sortints que siguin oberts, i que, surtin un màxim de 80 cm. no s'apropin més de 8 metres a la línia de la façana oposada.

En cap cas els cossos sortints són possibles a una distància inferior a un metre de la línia mitgera. Complint l'anterior normativa el cossos oberts poden ocupar tota l'amplada possible de façana mentre que els tancats o semitancats resten limitats a 1/2 de l'amplada de façana.

2 - Els elements sortints són parts de l'edifici, no habitables ni ocupables, de caràcter fix que sobresurten del plànol que defineix el volum de l'edifici amb un objectiu constructiu o ornamental, per exemple, sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, etc.

Aquests elements són permesos a totes les zones sempre i quan:

- se situïn a una alçada superior als 2,50 m. sobre la vorera.
- s'assegurin la recollida d'aigües del cas dels ràfecs i el vol d'aquests no sigui superior als 0,50 m.

#### **ART. 57.- DEFINICIÓ I PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ AÏLLADA.**

Ordenació aïllada és la que proposa independència entre els edificis i els carrers i altres límits de la parcel·la, deixant una gran llibertat d'implantació, sempre que es respectin les separacions mínimes. Comporta necessàriament l'aparició d'espai lliure privat per la qual cosa ha estat anomenada tradicionalment "ciutat jardí".



Tots els paràmetres que defineixen l'ordenació aïllada tenen caràcter de límit màxim i són ultra els d'aprofitament:

- parcel·la mínima, façana mínima a la via pública.
- ocupació màxima, principal i secundària.
- separacions al carrer i als veïns.
- alçada màxima, forma de mesurar-la.

#### **ART. 58.- DEFINICIÓ DE L'EDIFICACIÓ PRINCIPAL I SECUNDÀRIA.**

Es considera edificació principal la que conté l'ús fonamental a què es dedica la parcel·la (normalment habitatge) i pot atansar l'alçada màxima permesa per a aquesta.

Es considera edificació secundària la que allotja usos secundaris respecte al principal, com garatge, habitacions de mals endreços, etc. i té la seva alçada limitada a una planta.

#### **ART. 59.- PARÀMETRES D'IMPLANTACIÓ.**

##### 1 - Ocupació.

Es la projecció sobre el pla horitzontal del perímetre màxim de l'edificació incloent tot tipus de vols i amb l'única excepció dels ràfecs de coberta que no excedeixin els 50 cm. S'expressa en percentatge sobre la superfície de la parcel·la.

##### 2 - Separacions als límits de la parcel·la.

Són les feixes de terreny que han de quedar lliures d'edificació de forma absoluta, i només poden ser envaïdes per ràfecs de nom, s de 50 cm. Conseqüentment no és possible envair aquestes feixes de terreny ni amb elements volats ni amb elements d'accés com escales, siguin del material que siguin.

##### 3 - Línia limitadora de l'edificació.

Apart de les separacions esmentades, pot aparèixer gràficament sobre la zona en qüestió una línia de límit de l'edificació que no pot ser ultrapassada per aquesta, constituint una limitació addicional a la llibertat d'ubicació.

#### **ART. 60.- PARÀMETRES D'ALÇADA EN L'ORDENACIÓ AÏLLADA.**

1 - Nivell natural del terreny. Es el que queda definit als plànols topogràfics oficials que serveixen de base cartogràfica per a aquest pla escala 1:1000.

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

No es permetrà alterar mitjançant excavació o terraplenat el nivell natural del terreny en més de 200 cm. per sota o per sobre d'aquest nivell natural.

3 - En el cas d'habitatge unifamiliar, l'alçada màxima té caràcter d'absoluta, però no es limita al nombre màxim de plantes. Per sobre de l'alçada màxima absoluta només es poden construir xemeneies o disposar antenes o parallamps. No són possibles baranes encara que siguin metàl·liques.

4 - Quan no es tracti d'habitatge unifamiliar i no s'indiqui una altra cosa, l'alçada màxima es referirà a la cara superior de l'últim element resistent horitzontal. Per sobre d'aquesta alçada la construcció serà normada igual que l'article 54.3.

#### **ART. 61.- DEFINICIÓ DE LES PLANTES EN L'ORDENACIÓ AÏLLADA.**

1 - En el tipus d'ordenació aïllada constitueix la planta baixa aquella que la seva cota de referència sigui de m, s o menys 1 metre en relació amb la cota natural de terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa, o de cadascuna de les parts en què aquesta es divideix en cas de construcció esgraonada. La cota de referència de la planta baixa podrà augmentar-se a 1,50 metres per sobre de la cota natural del terreny en el cas d'edificis plurifamiliars quan es projecti la realització de garatges en la planta soterrani.

2 - Planta soterrani és la que se situa sota de la planta baixa definida anteriorment. No podrà ser aparent, a causa del a la pendent de terreny, en una alçària superior a 2,50 m. La planta o plantes soterrani no podran envair àrees prohibides a l'edificació en general en virtut de separacions obligatòries o per limitació de l'ocupació, amb l'excepció prevista als art. 62.2 i 3.

3 - Plantes pis, són les que se situen sobre la planta baixa definida anteriorment.

#### **ART. 62.- REDUCCIONS D'EDIFICABILITAT I CONDICIONS ESPECIALS PER A L'EDIFICACIÓ SECUNDÀRIA A CAUSA DE LA PENDENT DEL TERRENY.**

1 - A les ordenacions aïllades, l'edificabilitat en les parcel·les vindrà disminuïda en funció del seu pendent i d'acord amb el següent escalat.

- A) Pendent mitjà, comprès entre el 30% i el 50%, reducció d'edificabilitat d'un 30%.
- b) Pendent mitjà, comprès entre el 50% i el 70%, reducció de l'edificabilitat en un 50%.
- c) Les parcel·les amb pendent mitjà superior al 70% no es consideren edificables.
- d) Els pendents mitjans es mesuraran sempre sobre el topogràfic oficial.

2 - En les àrees d'ordenació aïllada amb pendent igual o superior al 30%, una part de l'edificació secundària podrà tenir unes condicions excepcionals d'ubicació i de forma de mesurar l'alçada, per tal de permetre la construcció de garatjos. Aquesta secundària excepcional es regirà pels següents paràmetres:

- Separació a carrer: 0 m.
- Separació a veïns: La prevista a la normativa particular.
- Fondària dels de l'alineació del carrer: 6 m.
- Amplada de contacte amb el carrer: 3 m. per habitatge.
- Possibilitat d'agrupació: Màxim 12 m. de façana, amb distància mínima de 6 m. a una altra agrupació.
- Alçada màxima absoluta: 3 m. mesurats des del rasant del carrer.

3 - Encara que el pendent sigui inferior al 30%, i com a excepció a allò establert a l'article 61.2, quan l'obertura del carrer faci aparèixer diferències entre el rasant del carrer i el nivell de la parcel·la costat muntanya, superiors a 1,50 m. serà possible

situar l'edificació secundària a tocar el carrer substituint terreny natural de la parcel·la, en les mateixes condicions que a l'apartat 2.

#### **ART. 63.- NORMES SOBRE TANQUES.**

Quan l'edificació es regeix per una alineació obligatòria de vial les tanques es consideren edificació.

A les zones urbanes d'edificació oberta, o amb alineació no coincident amb l'alineació de vial, la tanca a espai públic no podrà excedir de l'alçada de fàbrica de 180 cm., però podrà arribar, amb reixes, fins als 220 cm. Per sobre d'aquesta alçada només s'admetrà tanca vegetal.

Les partions amb veïns no podran excedir dels 180 cm.

A les zones no urbanitzables no es permetran tanques opaques més altes que 100 cm. llevat de les vegetals.

#### **ART. 63. BIS. NORMES SOBRE SEPARACIONS DE LES PISCINES, TERRASSES DESCOBERTES I TERRAPLENS.**

La separació de les terrasses descobertes i terraplens es mesurarà de l'aresta més propera a la partió amb els veïns i/o carrer.

La separació no podrà ser inferior a un metre. En cas de sobreelevació respecte el nivell natural del terreny aquesta caldrà deturar-la a la distància de un metre de la mitgera. De tal manera que el talús fins a la partió al veí i/o carrer no superi els 45 graus de pendent, permetent la construcció d'una paret de 1,80 metres d'alçada sobre el nivell natural del terreny.

### **CAPÍTOL 2n.: CONDICIONS D'HABITABILITAT I HIGIENE**

#### **ART. 64.- CONDICIONS GENERALS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES.**

Els habitatges hauran de complir simultàniament el Decret 346/83 de 8 de juliol sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, que s'adjunta com a annex.

#### **ART. 65.- INSTAL·LACIONS.**

Les instal·lacions i condicions de l'edificació s'hauran d'ajustar a les disposicions d'obligat compliment, i en particular:

- a - Norma Bàsica para las Instalaciones Interiores de Suministro de agua (ordre de 9 de desembre de 1975).
- b - Normas Básicas para instalaciones de gas en edificios habitados (ordre de 29 de març de 1974).
- c - Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (decret 2413/1973 de 20 de setembre).
- d - Llei 49/1966 de 23 de juliol sobre antenes col·lectives.
- e - Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 sobre Condiciones Térmicas, als Edificis (Real Decret 2429/1979 de 6 de juliol).
- f - Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización i agua caliente sanitaria (Real Decret 1618/1980 de 4 de juliol).
- g - Reglamento de aparatos elevadores (ordre de 30 de juny de 1966).

Així mateix, a la seva entrada en vigència, es compliran les disposicions de:

- a - Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre condiciones acústiques, als edificis (Reial Decret 1909/1981 de 24 de juliol).
- b - Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-81 sobre condiciones de protecció contra incendis (Reial Decret 2059/1981 de 10 d'abril).

#### **ART. 66.- CONDICIONS DELS LOCALS COMERCIALS.**

Els locals amb ús comercial han de tenir ventilació natural o artificial.

La ventilació natural es farà per forats verticals o façanes, patis d'illes o patis de parcel·la. Aquests forats tindran una superfície superior a la 50a. part del volum en m<sup>3</sup>. de la totalitat dels locals utilitzats pel públic en els que hi hagi permanència continuada de personal.

Si el local no té les condicions assenyalades en l'apartat anterior, es presentarà a l'Ajuntament un projecte detallat de ventilació artificial i es comprovarà el bon funcionament abans de l'obertura del local.

La zona destinada a venda al públic ha de tenir una superfície mínima, de 10 m<sup>2</sup>. i no pot servir de pas a cap habitatge, exceptuant la de titular.

Tot comerç ha de tenir com a mínim un servei de superfície mínima d'1,20 m<sup>2</sup>., amb un lavabo i un inodor.

Els locals comercials o de pública concurrència acompliran la NBE-CPI.

#### **ART. 67.- CONDICIONS DELS LOCALS PER A OFICINES.**

1 - Els locals per a oficines han de tenir una superfície mínima de 8 m<sup>2</sup>.

2 - Igualment han de comptar amb una cambra de bany per cada 100 m<sup>2</sup>. o fracció.

#### **ART. 68.- CONDICIONS HIGIÈNIQUES DE LES INDÚSTRIES.**

Els edificis destinats a fàbriques, tallers o laboratoris compliran les condicions tècniques exigides per la legislació vigent en matèria d'higiene i seguretat del treball.

Els serveis sanitaris tindran ventilació directa i hauran d'estar proporcionats a la quantitat de treballadors, exigint-se com a mínim un inodor i una dutxa per cada 20 individus. En cas de serveis per a homes la meitat dels inodors podran ser substituïts per urinaris.

Els serveis es disposaran de forma que no tinguin accés directe des de les naus o sales de treball, sinó que hi hagi un local o habitació entremig que podrà localitzar-se per a la col·locació de lavabos.

El nombre de lavabos mínims serà un per cada 10 individus.

S'exigirà a totes les indústries, prèvia concessió de llicència, el compromís de la instal·lació dels mecanismes especials per garantir el grau d'higiene, seguretat, anti-contaminació, preservació d'aigües fluvials, etc., propis per a cada tipus d'indústria.

Les indústries actualment existents hauran d'adequar-se a aquestes condicions en un termini màxim d'un any comptat a partir de la data d'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

## **CAPÍTOL 3r.: CLASSIFICACIÓ D'USOS**

### **ART. 69.- USOS PERMESOS I PROHIBITS.**

Per la seva adequació a les finalitats de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits. Es consideren prohibits tots els usos no compresos en la qualificació de permesos.

### **ART. 70.- USOS PROVISIONALS.**

Es consideren usos provisionals els que responen a activitats temporals, no precisen obres o instal·lacions d'amortització més llarga que dos anys, no dificulten l'execució del Pla i no presenten incompatibilitat amb els usos veïns previstos o existents.

Aquests usos poden autoritzar-se a precari, d'acord amb l'article 58 de la Llei del Sòl. Els usos i obres hauran d'aturar-se o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan el municipi acordi la no renovació de l'autorització. D'acord al previst en l'esmentat art. 58 de la Llei del Sòl, l'Ajuntament haurà de demanar la inscripció de les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

No es reconeix la possibilitat d'un ús provisional d'habitatge. Qualsevol ús residencial ha de sotmetre's a la normativa general com a definitiu.

### **ART. 71.- CLASSIFICACIÓ DELS USOS NO PROVISIONALS.**

#### 1 - Habitatge unifamiliar.

Es l'ús residencial que fa una sola família, comprnent el garatge privat. Aquest ús empara també algunes activitats de caràcter familiar desenvolupades dins o en annexos a la habitatge, com les professionals, prestació de serveis personals, artesanía o petit comerç, amb les següents condicions:

- a) No produirà molèsties als veïns, segons criteri de l'Ajuntament.
- b) El titular serà un membre de la família resident.
- c) No suposarà activitat laboral de més de dues persones alienes a la família.

#### 2 - Habitatge plurifamiliar.

Es l'ús residencial que es fa dins d'un edifici plurifamiliar, és a dir, compartimentat en habitatges i amb parts comunitàries, comprnent el garatge comunitari. Empara també activitats familiars com les descrites a l'ús d'habitatge unifamiliar i amb les mateixes condicions, a excepció de petit comerç i amb especial cura en la no producció de molèsties als veïns.

#### 3 - Oficines, despatxos, professionals.

Inclou els conceptes que cauen sota aquesta denominació i no provoquen cap tipus de molèsties als veïns, així com prestacions de serveis personals d'iguals característiques. El nombre màxim de places de treball per cada entitat serà de 5 i l'afluència mitjana diària de gent exterior no ultrapassarà les 15 persones. Si se superen aquestes xifres, es considerarà ús comercial o altres.

#### 4 - Comercial.

Comprèn els locals comercials oberts al públic per a venda al detall o prestació de serveis personals o professionals, les oficines i despatxos i els bars, restaurants o expedició de menjar preparat que no comportin molèsties extraordinàries degudes a usos paral·lels. També empara els garatges privats i magatzems petits, així com els usos definits com a equipament de lleure sempre que no comportin més molèsties, perills o afluència de gent que la deguda a bars o restaurants, i els equipaments comunitaris compatibles amb la finalitat principal.

La venda de materials perillosos serà possible acomplint la Normativa vigent per a cada cas.

#### 5 - Hotels.

Es l'ús que es dona als hotels, cases d'hostes, etc., destinats a allotjament temporal per a transeünts i als quals es presten una sèrie de serveis. Inclou els apart-hotels i motels, però no els càmpings, caravànings ni similars, exigint-se que els locals on es presta l'allotjament tinguin caràcter d'edificacions definitives i no mòbils.

#### 6 - Tallers de servei i reparacions.

Són les petites indústries de servei directe al públic, on es fa el manteniment i reparació de vehicles, electrodomèstics, etc.

#### 7 - Magatzems.

Es el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

Els magatzems situats en el nucli hauran de preveure el moll de càrrega i descàrrega, amb una sortida i entrada de vehicles, de manera que l'entrada es pugui fer sense cap tipus de maniobra i tant de cara com d'esquena.

La banda de maniobra per al càlcul de l'amplada de l'entrada serà de:

- a) per furgonetes una banda definida per dues circumferències de radi 6,50 m. i 3 m.
- b) per a camions la banda definida per dues circumferències de radis 12 m. i 5 m.

#### 8 - Indústries.

Comprèn les activitats de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades, sense que prestin serveis directes al públic.

L'ús industrial a l'Escala resta limitat a les activitats que, a més de complir la normativa sobre molèsties i perills, siguin compatibles amb el caràcter turístic de la vila.

L'ús industrial incorpora dins de les seves instal·lacions aquells magatzems i oficines que li són necessaris per a la seva activitat.

#### 9 - Lleure.

Comprèn establiments normalment privats per a la pràctica d'activitats de lleure, demandades per la població turística.

Aquest ús agrupa activitats ben diferents, com poden ser les esportives, jocs, sales d'espectacles, discoteques, bars amb usos paral·lels, als quals de forma activa o passiva els assistents poden passar el temps lliure.

#### 10 - Equipaments comunitaris.

Comprèn els següents usos, sempre que siguin d'accés al públic en general, o al seu servei, tant si són de gestió pública com privada.

- Esportiu.
- Educatiu.
- Sanitari.
- Socio-cultural.
- Religios.
- Administratiu.

No inclou les instal·lacions d'entitats de caire privat, com clubs, que restarien emparats per l'ús de lleure.

#### 11 - Serveis tècnics públics.

Són aquelles activitats de caire industrial que són necessàries per al funcionament de la ciutat: Captació, conducció, tractament i acumulació d'aigua, conducció i depuració d'aigües negres, transformadors elèctrics, parcs de bombers o vehicles o maquinària de servei públic, etc.

#### 12 - Residències mòbils.

L'ús residencial mòbil, correspon a espais no edificats, en els que es realitzen funcions d'allotjament i acomodació temporal com càmping, aparcaments de rulots, etc.

#### 13 - Aparcament col·lectius.

Es l'ús que es fa d'edificis on s'aparquen automòbils en règim de pupil·latge o de comunitat de propietaris.

### **CAPÍTOL 4t.: NORMES SOBRE SOROLLS I VIBRACIONS**

#### **ART. 72.- ÀMBIT D'APLICACIÓ.**

Dintre del terme municipal de l'Escala s'estableixen les Normes següents sobre els sorolls i vibracions màxims exigibles a cada zona.

Queden sotmesos al compliment i l'observància d'aquestes Normes sobre sorolls i vibracions totes les activitats, però en particular les industrials, comercials i de lleure, tant públiques com privades.

#### **ART. 73.- DEFINICIONS, NOTACIONS I UNITATS.**

Per aquests articles s'adopten les definicions, notacions i unitats que figuren a la Norma Bàsica de l'Edificació, "Condicions Acústiques en els Edificis", publicada pel Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, segons el Reial Decret 1909/1981 del 24 de juliol de 1981, i en les successives ampliacions o modificacions que en el futur s'estableixen pels organismes competents.

Per a la correcta interpretació dels termes acústics no inclosos es recorrerà al significat que aparegui a les normes UNE i en el seu defecte a les normes ISO

#### **ART. 74.- PARÀMETRES DE MESURA I DEFINICIONS ESPECÍFIQUES.**

##### 1 - Nivells sonors.

Els nivells sonors calculats en projectes i lectures o registres realitzats mitjançant equips de medició s'expressaran en dBA (decibels escala de ponderació A).

##### 2 - Nivell sonor exterior.

A efectes d'aquesta Normativa el nivell sonor en dBA procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, en el lloc de recepció.

Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m. de façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor.

Si el punt de recepció està situat a la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m. dels límits de propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,2 m. d'alçada sobre el sòl.

##### 3 - Nivell sonor interior.

A efectes d'aquesta Normativa és el nivell sonor en dBA procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat en l'interior de l'edifici receptor.

El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació, a una distància no inferior a 1 m. de les parets, i a una alçada d'1,2 a 1,5 m.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

##### 4 - Vibracions.

El paràmetre que s'utilitzarà com a indicatiu del grau de vibració existent en els edificis serà el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s<sup>2</sup>, i en terços d'una octava entre 1 i 80 Hz.

Els límits de vibració admissibles vindran donats pels valors que tingui A, segons el límit L sub A fixat en aquesta Ordenança i la relació següent:

$$L_A = 20 \log A/A_0$$

Essent: A el límit de l'acceleració admissible en m/s<sup>2</sup> en cada terç d'octava, i A sub 0 el valor de referència en m/s<sup>2</sup> a les diferents freqüències centrals en terços d'octava entre 1 i 80 Hz.

$$A_0 = 2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{1/2} \quad \text{per a (1 f 4)}$$

$$A_0 = 10^{65} \quad \text{per a (4 f 8)}$$

$$A_0 = 0,125 \cdot 10 \cdot f^5$$

per a (8 f 80)

L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòls, sostres o forjats i en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de les vibracions.

#### 5 - Horari.

A efectes d'aquesta Normativa es delimiten els següents espais de temps:

Dia: Horari comprès entre les vuit del matí i 2/4 d'onze de la nit.

Nit: Horari comprès entre 2/4 d'onze de la nit i les vuit del matí.

#### 6 - Medicions.

Les medicions de sorolls i vibracions es realitzaran amb un aparell de mesura adequat i utilitzant la manera de medicació ràpida (Fast).

### **ART. 75.- DIRECTRIUS GENERALS.**

En els projectes de nova instal·lació i en els d'ampliacions o modificacions d'importància es consideraran les molèsties per efectes indirectes de soroll que tals projectes puguin ocasionar a les rodalies de la seva implantació, amb l'objecte de proposar les solucions adients per evitar-les o disminuir-les, o bé, per instal·lar-les a llocs més idonis.

Tals situacions comprenen però no el limiten a:

- 1 - Activitats que generen trànsit elevat de vehicles a zones d'elevada densitat de població o amb carrers estrets, de difícil maniobra i/o amb pocs espais d'aparcament, com magatzems, locals públics i especialment discoteques.
- 2 - Activitats que requereixen operacions de càrrega i descàrrega durant hores nocturnes definides com a tals en aquest capítol.
- 3 - Activitats que requereixen un funcionament nocturn d'instal·lacions auxiliars: cambres frigorífiques, centres amb ordinadors, instal·lacions sanitàries.

En els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats, i en locals a tocar a edificis d'habitatge o de residència, s'accentuaran les mesures preventives en la concepció, disseny i muntatge d'antivibrators i de sistemes de reducció de sorolls d'impacte, especialment si el sòl del local emissor està constituït per un forjat, és a dir, si existeixen altres dependències sota el mateix com soterranis, garatges, etc.

En els edificis amb ús mixt d'habitatge i altres activitats i en locals a tocar edificis d'habitatge o de residència s'accentuaran les mesures preventives de la concepció, disseny i muntatge de les instal·lacions, canonades i conductes de climatització, ventilació i transport interior per que aquestes no siguin causa de molèsties per sorolls i vibracions.

### **ART. 76.- CONDICIONS EXIGIBLES A ELEMENTS CONSTRUCTIUS.**

Considerant que els riscos de superar els nivells d'emissió que s'especifiquen a l'article 117 són majors quan l'activitat està situada en el mateix edifici o a tocar l'edifici d'ús residencial, sanitari o educatiu, s'estableixen unes condicions mínimes d'aïllament acústic per a tals situacions. Si bé aquests mínims poden ser encara insuficients per a determinades activitats i deuen ser incrementats per endavant pel propi usuari de l'activitat, aquests es consideraran imprescindibles per poder autoritzar la implantació d'activitats en edificis d'ús mixt o confrontants a edificis residencials, sanitaris o educatius.

El compliment d'aquests mínims d'aïllament acústic no eximeix de l'obligació de no superar els nivells d'immissió de l'article 117.

L'aïllament acústic mínim a soroll aeri exigible als elements constructius horitzontals i verticals que conformen la separació entre els límits del recinte de l'activitat i els d'un ús residencial, sanitari o docent, és de 50 dBA per a les activitats i les instal·lacions en funcionament durant horari diürn i de 55 dBA durant horari parcialment o total nocturn.

### **ART. 77.- CONDICIONS EXIGIBLES A LES MÀQUINES I LES INSTAL·LACIONS.**

Totes les màquines i les instal·lacions d'activitats a tocar a edificis o situades a edificis amb ús residencial, sanitari o educatiu, s'instal·laran sense ancoratges ni suports directes al sòl, parets o sostres, interposant els elements i muntatges antivibradors adients per evitar la transmissió de sorolls i vibracions que excedeixen dels límits de l'article 78.

La connexió dels equips de ventilació i climatització a conductes i canonades es realitzarà sempre mitjançant juntes o dispositius elàstics.

Els primers trams de recolzament de canonades i conductes, i si cal la totalitat de la xarxa, es suportarà mitjançant elements elàstics per evitar la transmissió de sorolls i vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

En travessar parets, les canonades i conductes ho faran sense empotraments i amb muntatge elàstic o de provada eficàcia.

L'incompliment d'aquests requisits serà suficient per denegar o no autoritzar, i en el seu cas precintat, la instal·lació corresponent.

### **ART. 78.- CONDICIONS D'IMMISSIÓ SONORA I VIBRACIONS EXIGIBLES A ACTIVITATS DE NOVA IMPLANTACIÓ.**

No es permet el funcionament de màquines i instal·lacions de nova implantació que originin en edificis residencials, sanitaris o educatius, nivells sonors a les zones de recepció superiors als límits del quadre 1.

Els equips d'instal·lacions auxiliars d'aire acondicionat, ventilació o refrigeració tals com, ventiladors, extractors, unitats condensadores i evaporadores, compresors, bombes, torres de refrigeració i similars no originaran en els edificis residencials, sanitaris o educatius, no usuaris d'aquests serveis, nivells sonors superiors al quadre 1.

No es permet el funcionament de màquines o instal·lacions auxiliars de nova implantació que originin nivells de vibració en els edificis residencials, sanitaris o educatius superiors als del quadre 2.

Per evitar les molèsties originades pels infrasons, en cap cas el nivell sonor exterior produït per una activitat industrial serà superior als valors següents en bandes d'una octava:

## INFRASONS / BAIXES FREQUÈNCIES

Freqüències	2	4	8	16	31	63 Hz.
dB	80	80	80	79	75	67

Se suposarà que poden donar-se excessius nivells d'infrasons quan essent el nivell sonor exterior inferior a 55 dBA la lectura en "lineal" verificada amb sonòmetre de Tipus I sigui superior a 79 dB.

En aquests casos es procedirà a una comprovació m,s detallada per bandes d'octava o terç d'octava.

Sempre que sigui possible la medició es realitzarà amb la font parada i en funcionament, per a una segura identificació de la mateixa i dels seus nivells.

### **ART. 79.- CONDICIONS D'IMMISSIÓ SONORA I VIBRACIONS EXIGIBLES A ACTIVITATS EXISTENTS EN TRÀMIT.**

L'Administració podrà concedir una immissió temporal de sorolls i vibracions fins a 5 dB sobre els límits que figuren els Quadres 1 i 2 de l'anterior article a les activitats existents o en tràmit a la data d'entrada en vigor el Pla que els sol·licitin.

Aquesta concessió serà per un període no inferior a sis mesos i prorrogable per anys naturals en tant no existeixin queixes fundades de molèsties; en aquest cas es procedirà a comprovar els nivells existents i a suspendre la concessió temporal en el termini que s'estimi convenient.

Si els nivells de soroll i vibracions superen els límits de l'Ordenança, més els de la concessió temporal, o els de l'Ordenança al termini de la concessió temporal, se seguirà el procediment següent:

- La persona responsable de l'activitat haurà de presentar dins el termini legal d'ençà la notificació de nivells constatada per l'Ajuntament, un projecte tècnic de reducció de sorolls o vibracions, visat pel Col·legi Professional corresponent, on utilitzant raonablement la millor tecnologia correctora disponible, es proposi un pla d'actuació de reducció de sorolls o vibracions, i amb les dades del començament i de la finalització de les reformes.
- Qualsevol persona afectada podrà examinar en el termini previst per la legislació el projecte de reducció de sorolls o vibracions i efectuar per escrit les al·legacions que estimi convenient.
- Examinat el projecte i a la vista de les al·legacions presentades, els Serveis Tècnics del Municipi acceptaran el projecte o proposaran les objeccions que creguin oportunes. Seguidament el promotor de l'activitat portarà a terme el projecte definitiu i comunicar la seva finalització perquè l'administració efectui les comprovacions de les reformes proposades i dels seus resultats i es realitzin les modificacions pertinents al projecte o en els resultats previstos.

## **CAPÍTOL 5è.: NORMES SOBRE POL·LUCIÓ AMBIENTAL**

### **ART. 80.- INSTAL·LACIÓ D'ACTIVITATS.**

Dins del terme municipal de L'Escala no es permetrà la instal·lació d'activitats que pressuposin un perjudici apreciable per a l'activitat principal que és la turística-residencial.

### **ART. 81.- REGULACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ D'ACTIVITATS.**

Per tal de regular la implantació d'activitats, s'estableix:

- Queden totalment prohibides les activitats catalogades en els grups A i B de l'annexe III, del Decret 833/75 publicat en el B.O.E. núm. 96 del 22.4.75 sobre Contaminació Atmosfèrica, que s'adjunta. "Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera".
- Es permetrà la implantació d'activitats catalogades en el Grup C, de l'annex III, que s'adjunta, sempre que els nivells de contaminació que produeixin siguin inferiors als establerts en la reglamentació vigent i a les Ordenances de L'Escala.

### **ART. 82.- ADMISSIÓ PROVISIONAL I TRANSITÒRIA.**

Per motius d'interès públic-municipal, es podran admetre, de forma provisional i transitòria, activitats que superin els límits establerts en els articles abans esmentats d'aquest capítol, sempre que tinguin relació amb serveis públics municipals, adoptant-se totes les mesures correctores possibles.

## **CAPÍTOL 6è.: RISC D'INCENDI I EXPLOSIÓ**

### **ART. 83.- DEFINICIONS, NOTACIONS I UNITATS.**

Aquestes Normes adopten les definicions, notacions i unitats que figuren en la Norma Bàsica de L'Edificació "Condicions de protecció contra incendis als edificis" (NBE-CPI-81).

### **ART. 84.- OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ.**

La present regulació del risc d'incendi i d'explosió estableix les condicions de prevenció i protecció que ha de reunir l'emplaçament dels locals i les activitats respecte a les edificacions veïnes, amb la finalitat que en cas que s'iniciï un incendi o es produeixi una explosió en una de tals activitats es limiti la probabilitat que els seus efectes salvïn els termes de la propietat afectant als veïns.

Aquelles activitats que no puguin ser tipificades com a industrials però que, pel seu risc d'incendi i/o explosió comportin perillositat, són també regulades per aquesta normativa. Donarem el qualificatiu global de "conflictives" a aquestes activitats.

### **ART. 85.- COMPATIBILITAT DE LES ACTIVITATS EN LES SITUACIONS RELATIVES.**

En funció del risc intrínsec d'una activitat conflictiva i de les característiques que del seu emplaçament amb relació als seus veïns, és possible determinar la compatibilitat d'una certa activitat en un cert emplaçament relatiu.

Per això en aquestes Normes es tipifiquen:

- El risc intrínsec a les activitats.

b - Els emplaçaments relatius més comuns tant dels locals que ocupen part d'un edifici com d'edificis complets segons el seu entorn.

La valoració del risc intrínsec i la gamma en què s'agrupen les activitats conflictives amb risc d'incendi s'ajustarà a allò determinat en l'Apèndix IV de la NBE-CPI-81 que produïm a continuació en la Taula 1:

Nivell de risc intrínsec		Càrrega de foc ponderada QP del local en Mcal/m <sup>2</sup>	
1		QP	100
2		100	QP
3	200	QP	400
4	400	QP	800
5	800	QP	1.600
6	1.600	QP	3.200
7	3.200	QP	6.400
8	6.400	QP	

Una activitat serà qualificada com activitat amb risc d'explosió quan els combustibles o productes reactius manipulats en la mateixa ho siguin en condicions que puguin provocar una explosió accidental (no es considera el cas d'activitats que manipulin o emmagatzemin explosius industrials).

#### ART. 86.- CLASSIFICACIÓ D'ACTIVITATS.

A efectes de regulació, es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixin alguna de les característiques següents:

- 1 - Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres ( o Kg.) de productes de perillositat alta o 500 litres ( o Kg. ) de perillositat mitja o suma d'ambdues sense sobrepassar els màxims parcial. (Qualificació alta o mitja segons NBE-CPI-81).
- 2 - Activitats que utilitzin combustibles en algun dels processos següents:
  - a) Processos endotèrmics o exotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració, etc.).
  - b) Processos que utilitzin combustibles de perillositat alta o mitja i en els que existeixi el risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable:
    - a pressió i temperatura ambient (barreja, centrifugació, filtrat, etc.).
    - a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, secat, etc.).
  - c) Processos a pressió diferent de d'atmosfèrica.
- 3 - No s'aplicarà l'anterior qualificació per a aquelles activitats en les que els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús del qual estigui regulat per la legislació i normativa vigent.

#### ART. 87.- L'EMPLAÇAMENT DE L'ACTIVITAT.

L'emplaçament del local o locals ocupats per una activitat en relació amb llurs veïns colindants s'amplien quant a les situacions considerades en la NBE-CPI-81 article 6.3.1. m tal i com s'indica a continuació a la Taula 2.

T A U L A 2

- A) Activitat instal·lada a un edifici de vivendes o altres usos no conflictius.
  - A1) Activitat en planta soterrani. Només s'admet en el 1er. soterrani.
  - A2) Activitat en planta pis.
  - A3) Activitat en planta baixa.
 Si l'activitat ocupa varies plantes, s'agafarà com a situació representativa la del subíndex més baix.
- B) Edifici conflictiu acostat a edifici amb vivendes o altres usos no conflictius.
  - B1) Edifici conflictiu de major o igual alçada.
  - B2) Edifici conflictiu de menor alçada.
- C) Edifici conflictiu separat d'edifici de vivendes o altres usos no conflictius.
- D) Activitat instal·lada a un edifici industrial per plantes.
  - D1) Activitat en planta soterrani. Només s'admeten en el 1er. soterrani.
  - D2) Activitat en planta intermitja.
  - D3) Activitat en planta baixa.
  - D4) Activitat en l'última planta.
 Si l'activitat ocupa varies plantes s'agafarà com a situació representativa la del subíndex més baix.
- E) Activitat en nau conflictiva compartimentada.
- F) Edificis conflictius de costat.
  - F1) Edifici conflictiu de major o igual alçada que el del seu costat.
  - F2) Edifici conflictiu de menor alçada.

G) Edificis conflictius separats.  
 Interpretació dels esquemes: activitat que es regula.  
 veïnat: vivenda o altre ús no conflictiu.  
 veïnat: activitat conflictiva

**ART. 88.- CONDICIONS MÍNIMES EXIGIBLES ALS LOCALS.**

Quan així ho consideri oportú l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries.

En qualsevol cas s'atendrà especialment als mínims exigits a la norma NBE-CPI-81.

La manipulació i emmagatzematge de productes perillosos es regirà per extensió a allò que disposa el:

- 1 - Reglament sobre refineries de petroli i Par de Emmagatzematge de productes petrolífers.
- 2 - Reglament per a la utilització de productes petrolífers per a calefacció i d'altres usos no industrials.
- 3 - Reial Decret sobre emmagatzematge de productes químics.
- 4 - Reglament de Recipients a Pressió.

La ubicació d'unitats on es porti a terme algun dels processos amb risc d'explosió s'ajustarà a allò que es determini a la Taula 3.

T A U L A 3

Unitats de procés amb vàlvula de seguretat que permet una pressió	Distància productes	
	Estables	Inestables
0,15 Kg/cm <sup>2</sup> x	2,5 x	
0,15 Kg/cm <sup>2</sup>	1,5 x	4,0 x

x, es determinarà en funció de la capacitat de la unitat de procés tal i com s'indica a la Taula 4.

T A U L A 4

	1	1,5	1,5
1	3	3	1,5
3	45	4,5	1,5
45	120	6	1,5
120	200	9	3
200	400	15	5

Les distàncies requerides podran ser disminuïdes a judici dels serveis tècnics municipals quan la part exterior del local que allotja l'activitat sigui:

RF 120 minuts en cas de processos físics.

RF 240 minuts en cas de processos químics.

I el procés es verifiqui en l'interior d'edificis que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions.

Per als emplaçaments que s'indiquen a continuació en la Taula 5 regiran les condicions exposades.

T A U L A 5

EMPLAÇAMENTS	CONDICIONS		
	NBE	CPI	81
A <sub>1</sub> – A <sub>2</sub> – A <sub>3</sub>			
B <sub>1</sub> – B <sub>2</sub>			
C – G			La distància d serà la que resulti del càlcul que s'indica a la Taula 4.
F <sub>1</sub> – F <sub>2</sub>			La paret mitgera entre l'activitat i els edificis serà RF 180 mínim.
D <sub>1</sub> – D <sub>2</sub>			El grau de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament no serà inferior a RF 120. Si l'activitat ocupa un pati interior d'edificis podrà prescindir-ne d'aquesta condició a partir de 6m. de distància horitzontal a les façanes posteriors.
D <sub>2</sub> – D <sub>4</sub>			El sòl de l'ultima planta de l'edifici estarà situat a menys de 28 m. sobre la cota més baixa del terreny. El grau de resistència al foc dels elements estructurals i tancaments de les zones comunes de càrrega i descàrrega serà RF 180 mínim. Les portes que comuniquin amb l'edificació seran RF 60 mínim estanques a fum de tancament automàtic.

La Taula 6 estableix les distàncies mínimes entre emplaçaments d'activitats regulades per les presents normes.

Quan estiguin presents productes o processos amb risc d'explosió aquesta distància d no serà inferior a l'establerta a l'article 114 (apartat 3).



Risc intrínsec	Separació mínima d'entre l'activitat i una altra activitat.	Separació mínima d'entre activitats
6	(1)	(4)
3, 4, 5	5 m. (2)	5 m. (2)
1, 2	5 m. (3)	5 m. (3)

(1) La distància podrà ser de 5 m. quan les façanes d'algun dels dos edificis sigui RF 240 mínim i no presentin obertures en la zona compresa entre els 5 i els 10 m. de separació. En cas contrari es calcularà pel procediment indicat a l'annex 2.

(2) Ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre tots dos es realitza mitjançant un mur que sigui RF 180 mínim i no presenti obertures.

(3) Ídem 2 essent el mur RF 120 mínim.

(4) Quan el mur que separi ambdues activitats sigui RF 240 mínim i sense obertures, les activitats podran ser adjacents. En cas contrari la distància es calcularà pel procediment indicat a l'annex 1.

#### ART. 89.- QUADRE DE COMPTABILITATS.

A la taula següent s'indiquen els riscos compatibles amb les situacions relatives. La comptabilitat s'entén si es compleixen les condicions mínimes exigibles als locals.

Situació relativa	Riscos intrínsecs compatibles
A1	1
A2	1, 2
A3	1, 2, 3
B1	1, 2, 3, 4
B2	1, 2, 3, 4
C	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
D1	1
D2	1, 2
D3	1, 2(a), 3(b), (c), (a)
D4	1, 2, 3(c), 4(c)
E	1, 2, 3(d)
E1	1, 2, 3, 4, 5, 6
F2	1, 2, 3, 4, 5, 6
G	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

#### NOTES:

(a) si la ventilació o il·luminació s'efectua a través d'obertures que recauen en un pati de llums o façanes posterior i a menys de 6 m. per sobre de les mateixes hi hagin d'altres, quan hi hagi sobre les primeres voladissos tallafocs d'1 m. de volada i RF 60 mínim.

(b) si els accessos són independents de les vies d'evacuació de l'edifici.

(c) les portes d'accés i emergència que comuniquen amb parts comunes de l'edifici seran RF 90 mínim, estanques a fun i de tancament automàtic.

(d) si la superfície total de la nau que cobreix l'activitat, s inferior a 300 m<sup>2</sup>.

Si el local on està emplaçada l'activitat té múltiples situacions relatives respecte als seus veïns, el màxim risc intrínsec compatible serà el menor dels que s'obtingui a la Taula 7.

Quan en una mateixa activitat industrial existeixin diferents sectors d'incendi, el risc intrínsec a l'activitat podrà subdividir-se en tants riscos com sectors d'incendi hi existeixin, permetent-se ubicar cada sector en aquelles situacions que siguin compatibles amb el seu risc intrínsec.

#### ART. 90.- DOCUMENTACIÓ PER A LLICÈNCIES I INSPECCIONES.

Per a la concessió de llicències o inspecció per comprovar que l'activitat s'ajusta a la llicència municipal, es podrà exigir la presentació de tots o part dels documents relacionats a continuació:

- 1 - Càlcul de la càrrega de foc ponderada amb indicació del nivell resultant en la gamma de risc intrínsec. S'hauran de relacionar les substàncies combustibles presents indicant per a cadascuna el seu poder calorífic i el seu grau de perillositat.
- 2 - Relació dels processos i productes presents qualificats com a risc d'explosió segons aquesta ordenança. En un plànol de detall a escala no major d' 1/200 s'indicarà la localització dels emmagatzematges de tals productes, així com dels processos.
- 3 - Relació de les mesures de prevenció i protecció contra explosions adoptades a la instal·lació. En ella s'indicaran les característiques fonamentals dels mitjans o dispositius instal·lats així com les comprovacions periòdiques que comporten.
- 4 - Indicació de la situació relativa respecte a d'altres indústries o vivendes. Aquesta situació relativa haurà de coincidir amb alguna de les detallades a la Taula 2 d'aquestes Normes. S'haurà d'indicar si es compleixen les condicions recollides a l'article 114.
- 5 - Informe tècnic sobre les adaptacions necessàries i possibles a les condicions de seguretat exigides o solucions alternatives que garantitzin un nivell de seguretat equivalent.

S'indicaran les comprovacions periòdiques que tals mesures comportin, així com els terminis de realització proposats.

#### **ART. 91.- SITUACIONS TRANSITÒRIES.**

Aquelles activitats amb llicència en les que hi concorrin algunes de les condicions següents:

- 1 - Càrrega tèrmica ponderada superior en un 50% a allò permès a l'article 115.
- 2 - Que estiguin ubicades en edificis en ocupació mixta amb alguns dels usos contemplats en la NBE-CPI-81.
- 3 - La resistència estructural de l'edifici o elements compartimentadors que siguin inferiors als valor QTP/4 (en minuts).

Hauran d'adaptar-se a les condicions exigides per aquestes Normes o d'altres alternatives que proporcionin un nivell de seguretat equivalent.

## **TÍTOL VI: NORMES ESPECÍFIQUES D'APROFITAMENT I ÚS DEL SÒL SEGONS LA SEVA QUALIFICACIÓ**

### **CAPÍTOL 1r.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ ALS SISTEMES**

#### **ART. 92.- DELIMITACIÓ DELS SISTEMES.**

El Pla delimita i dimensiona gràficament en els seus plànols, amb caràcter normatiu:

- Tots els Sistemes Generals, és a dir, els que es destaquen o assenyalen al plànol "Estructura general i orgànica del territori", tant en Sòl Urbà com en Sòls Urbanitzables i No Urbanitzables.
- Els Sistemes locals, només en Sòl Urbà.

Fora del Sòl Urbà, els Sistemes que es grafien als plànols normatius i que no tenen el caràcter de Generals, són només exemplificacions sense caire normatiu.

Així doncs, el planejament parcial que desenvolupi els sòls Urbanitzables Programats i No Programats, haurà de recollir amb tota fidelitat els Sistemes Generals que els afectin.

La delimitació dels Sistemes Locals als Sòls Urbanitzables o a les Àrees de Sòl Urbà subjectes a Plans Especials de Reforma Interior es farà a través dels respectius Plans Parcials o P.E.R.I.

#### **ART. 93.- NORMES COMUNES A TOTS ELS SISTEMES.**

Per definició, segons el Títol 2on. d'aquestes Normes, el sòl adscrit a Sistemes, (d'ara endavant es dirà simplement "Sistema", és destinat a passar a Domini Públic al llarg de l'execució d'aquest Pla, mitjançant els mecanismes previstos al Títol 3er. El present Capítol regula l'ús que es pot fer d'aquestes àrees un cop assolida la condició de públiques.

A les Disposicions Transitòries es regulen les seves possibilitats d'ús mentre romanguin sota domini privat.

Tots els terrenys públics destinats pel Pla a sistemes es regiran d'entrada, pel règim específic dels bens immobles de Domini Públic, segons l'Ens Públic a què pertanyin.

Els Sistemes Viari, d'Espais Lliures Públics, de Platges i Costes, i de Protecció General es regiran com a base pel règim dels bens immobles d'ús Públic.

Els Sistemes d'Equipaments Públics, Serveis Tècnics i Portuari, es regiran com a base pel règim dels bens immobles de Servei Públic.

Els subíndex "x", "y" i "z" fan referència a la forma prevista d'adquisició, tal i com s'explica a l'article 24.

#### **ART. 94.- CLAU A - SISTEMA VIARI.**

S'identifica als plànols amb la clau A, que pot ser omesa, amb la qual cosa cal considerar com Sistema Viari totes les zones sense clau.

Comprèn:

1 - La xarxa supramunicipal de carreteres i autopistes, que pertanyi a qualsevol Organisme. El règim en aquest cas és el que li correspongui per la legislació específica, segons la seva titularitat i classificació. Aquests règims s'extendran a les àrees d'afecció i servitud, encara que aquest Pla no en faci esment o distinció.

2 - La xarxa viària bàsica municipal, definida com a Sistema General Viari pel fet de ser distingida al plànol "Estructura General i Orgànica del Territori".

3 - La resta de la xarxa viària municipal d'accés a totes les parcel·les, tant la que s'ha fixada per aquest Pla General al Sòl Urbà com la que es creï en el seu desenvolupament en virtut de planejament parcial o especial.

Als casos 2 i 3, el règim serà el definit a la legislació local per a les vies públiques ordinàries, sobreentenenent-se que és possible pels particulars tenir accés directe, com a mínim peatonal, des d'elles, fruit de llums i vistes i àdhuc volar sobre elles en els casos que la normativa específica de la zona ho permeti.

A través d'aquest Pla es delimiten simplement els sòls que mereixen aquesta qualificació, amb caràcter normatiu. La fixació de les seves rasants o de la seva alineació exacta, quan no siguin evidents en forma gràfica les referències que s'han prèns (en particular en vies noves en àrees buides) es farà a través del Projecte d'Urbanització, amb les possibilitats d'ajust que li reconeix el Reglament de Planejament.

Les indicacions gràfiques en traç fi sobre voreres o solucions de determinades cruïlles han de considerar-se com exemplificatives, essent igualment competència del Projecte d'Urbanització o Projectes Tècnics d'Apertura de Vials al fixar la seva configuració. En cap cas el Pla General estableix obligatòriament una distribució de la superfície en calçades i voreres ni regula el trànsit.

Les vies que s'assenyalin en sòl Urbanitzable que no siguin Sistemes Generals, tenen igualment caràcter d'exemple, però la proposta que faci el planejament parcial, si és diferent, haurà de millorar l'exemple des del punt de vista de l'estructuració general del territori i de la coherència global, i a judici dels organismes competents per a l'aprovació del planejament parcial.

Les parts d'àrees qualificades com Sistema Viari que, en virtut d'un Projecte Tècnic no siguin necessàries pel trànsit de vehicles o de vianants, podran acollir-se al règim de Sistema d'Espais Lliures en forma provisional.

4 - Les àrees destinades a aparcament públic, normalment situades a prop del punt de destí de trànsit rodad.

El seu règim és el mateix que per les vies públiques, si bé la concessió de guals es farà mirant de no malmetre la funció primordial d'aparcament públic a l'exterior.

5 - Els passos per a vianants. Encara que no es distingeixin als plànols, cal considerar prohibits al trànsit de vehicles tots els passatges públics d'amplada inferior a 5 m. (excepte als carrers del cas antic) o que presentin pendents naturals superiors al 25%, en tramades de m,s de 10 m. sense que sigui possible accedir a la correcció forçada d'aquestes pendents mitjançant moviments de terres, llevat de casos d'interès públic raonat.

6 - La xarxa de camins rurals en sòl no urbanitzable. Encara que no siguin distingits als plànols normatius, aquests camins es regiran pel dret comú i per les disposicions generals de la zona a què pertanyin. A efectes de la seva definició, es considerarà terreny afectat a aquest ús una faixa de mínim 6 m. centrada al seu eix actual o a partir d'elements naturals que els delimitin. Els passos de servitud (no públics) conservaran la regulació pel dret comú català.

7 - Dins de formacions urbanes irregulars, els bocins de sòls que, encara que no siguin específicament qualificats pel Pla, tinguin per costum o tradició el caràcter d'espai públic (racons, placetes, passos oberts o sota edificació, etc.).

El Pla no modifica el seu estatus encara que de la interpretació dels plànols es dedueixi que es proposa el pas a domini privat.

8 - L'espai assenyalat com a porxos públics, en una alçada de 3 m., restant sota domini privat el vol.

#### **ART. 95.- CLAU B - SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS.**

Sota una única clau es qualifiquen:

1 - El parc urbà litoral de Les Planasses, que constitueix el gran parc urbà de L'Escala, amb un caire predominant de reserva natural costera que no requerirà enjardinament ni condicionament, llevat del tractament adequat de les seves vies de vora i de l'aparcament annex, que podrà envair terrenys del Parc. Les possibilitats d'edificació amb construccions d'utilitat pública no ultrapassaran l'1% de la seva superfície; no se'ls fixa cap paràmetre, sinó només sols l'obligació de la seva total integració al paisatge.

2 - La resta d'espais lliures per a parcs i jardins amb caràcter de Sistema General.

3 - El Sistema local d'espais lliures, delimitat pel Pla en Sòl Urbà o pendent d'ubicació a través del planejament Parcial o Especial.

Tant els espais de l'apartat 2 com del 3, es podran destinar, a iniciativa i criteri de l'Ajuntament, a jardins urbans, a places públiques o a àrees d'esbarjo i relació que puguin restar permanentment obertes i que no requereixen edificacions. S'hi podran situar activitats esportives per tal que predomini el caràcter de joc i esbarjo i que siguin pensades per a la participació de tothom, sense haver de pertànyer a clubs o entitats. Resten excloses activitats esportives que es basin en la divisió entre practicants i espectadors, i que hauran de situar-se en àrees d'Equipament Públic Esportiu.

Els usos seran en tot cas públics, i les edificacions complementàries no podran invair més d'un 4% de la superfície, amb una alçària màxima de 4 m. i separades com a mínim 3 m. de les zones. No seran possibles edificacions en àrees de menys de 2.000 m<sup>2</sup>., excepte petites construccions de servei públic o assimilables a mobiliari urbà (urinaris, pèrgoles, quioscs).

4 - Algunes faixes de terreny destinades a recorreguts de vianants i vinculades en forma clara a altres zones verdes o destinades a passejades paisatgístiques.

En aquestes últimes àrees no es podrà situar cap tipus d'edificació, concessió o ús que dificulti la seva funció característica.

A criteri de l'Ajuntament es podrà concedir accés als vianants a finques privades a través del Sistema d'Espais Lliures Públics, però aquest accés no es podrà en cap cas fer extensiu a vehicles.

#### **ART. 96.- CLAU C - SISTEMA DE PLATGES I COSTES.**

Aquest sistema té sempre caràcter de General, i com a tal és grafiat al plànol "Estructura general i Orgànica del Territori".

Quan toca al Sòl Urbà, els seus límits són precisats als plànols a escala 1:1000. Totes les actuacions en terrenys de domini públic s'ajustaran al que s'estableix en la Llei 22/1988 de 28 de Juliol, de Costes, al seu Reglament, al contingut del R.D. 3301/1981 de 18 de desembre sobre transferència de Serveis de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació litoral i al Decret 55/1992, de 10 de febrer de Presidència de la Generalitat, sobre competències en la Zona de Servitud de Protecció de la Ribera del Mar. En particular, les citades actuacions hauran de ser les que es preveuen al Pla d'Ordenació del litoral del terme municipal de L'Escala, actualment en redacció.

1 - No és possible al seu àmbit la construcció d'edificacions privades i de públiques només es podran fer les necessàries per motius de seguretat, higiene o servei directe a la platja; per això, s'estarà al que disposen els arts. 24, 25 i 26 de la "Lei de Costas" 22/1988 de 28 de juliol.

2 - Seran possibles petites obres públiques de condicionament pel bany de zones rocoses, sempre que no alterin el paisatge (accessos, petites plataformes, etc.); per això, s'estarà al que disposen els arts. 24, 25 i 26 de la "Ley de Costas" 22/1988 de 28 de juliol.

Igualment es podran escometre obres públiques de més envergadura sempre que siguin compatibles amb la fisonomia de la costa i el projecte sigui aprovat per majoria absoluta del Consistori; per això, s'estarà al que disposen els arts. 24, 25, 26 i 44 de la "Ley de Costas" 22/1988 de 28 de juliol.

3 - Les concessions a particulars per a l'ocupació de parts de platges no podran ultrapassar el 10% de la superfície total de platja. Els usos estaran d'acord amb el que disposen els arts. 24, 25 i 26 de la "Lei de Costas" 22/1988 de 28 de juliol.

4 - Pel que fa al tema d'abocaments a la zona marítimo-terrestre i al mar litoral, cal complir l'O.M. de 29 d'abril de 1977 del Ministerio de Obras Públicas i Urbanismo "Instrucción para el vertido al mar, desde tierra, de aguas residuales a través de emisarios submarinos", així com amb l'establert al "Pla de Sanejament de Catalunya", aprovat pel Decret 337/1982 de 27 d'abril, de la Presidència de la Generalitat, i art. 44.6 de la "Ley de Costas" 22/1988 de 28 de juliol.

- 5 - En tota la Zona de Servitud, grafiada en els plànols E: 1/1000, s'estarà al que disposa els arts. 24, 25 i 26 de la "Ley de Costas" 22/1988 de 28 de juliol.
- 6 - Totes les obres i instal·lacions en zona de Servitud i Protecció i en domini públic estaran al que s'estableix a la Transitòria Quarta de la "Ley de Costes" 22/1988 de 28 de juliol.

#### **ART. 97.- CLAU D - SISTEMA DE PROTECCIÓ GENERAL.**

Sota aquesta clau s'acullen àrees annexes a certs elements naturals o artificials que mereixen protecció en el sentit d'exigir la seva titularitat pública en raó de la importància de l'element protegit, per tal que no sigui estorbat el seu caràcter o funció. Com tots els Sistemes, són destinats a ser de Domini Públic quan encara no ho siguin, i en això es distingeixen de la zona 20 (protecció d'elements naturals, històrics i paisatgístics), que romanen sota domini privat encara que se li limitin severament els usos. En particular, tenim:

- 1 - Els cursos d'aigua i les seves lleres, en els que s'estarà al que preveu la Llei 29/85 de 2 d'Agost, d'Aigües i el Reglament del domini públic hidràulic (RD 849/86, d'11 d'Abril).
- 2 - L'enclau i l'entorn de ruïnes o jaciments arqueològics.
- 3 - Els espais de protecció de les vies de comunicació.
- 4 - Determinats punts singulars del paisatge.
- 5 - Protecció d'altres elements.

En aquestes àrees no s'admet altre ús que el de conservació de 'element protegit i els usos públics totalment compatibles.

#### **ART. 98.- CLAU E - SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS.**

Són àrees destinades a la ubicació de funcions de Servei Públic on es satisfan necessitats col·lectives que entren, en la seva major part, dins les competències i obligacions de l'Ajuntament, dins del seu paper per a millorar la qualitat de vida. El seu aprofitament pel públic està mediatitzat i inclou la prestació d'un servei, per la qual cosa aquestes àrees ni els edificis que hi hagin no són oberts directament a tots els públics, encara que la funció que s'hi desenvolupi sigui, com s'ha dit, de servei públic.

Al Pla, el sistema d'Equipaments es classifica:

- a- Pel seu caràcter de General o Local, segons figuri o no al Plànol "Estructura General i Orgànica del Territori", sense que això es tradueixi en diferències a la seva normativa.
- b- Per la seva edificabilitat, en funció de la ubicació, les característiques del terreny i els usos que s'hi preveuen.

El Pla no predetermina quin tipus d'Equipaments ha d'anar sobre cada emplaçament, deixant a l'Ajuntament la decisió en funció de les seves necessitats. A continuació s'enumeren els usos possibles.

- 1 - Equipament docent. Inclou parvariaris, centres d'EGB, de BUP, de FP i d'ensenyament especialitzat.
- 2 - Esportiu. Tot allò que comprèn aquesta documentació.
- 3 - Sanitari - assistencial. Ambulatoris, Centres sanitaris, Residències 3a edat, escola bressol, etc.
- 4 - Socio - cultural. Centres socials, culturals i d'esbarjo, biblioteques, museus, auditoris, teatres.
- 5 - Religiosos. Temples, capelles, etc. Els convents i residències no es consideren equipaments públics.
- 6 - Administratius. Per a oficines d'Administració pública, de seguretat, etc.
- 7 - Abastaments i subministres. Mercats al detall, mercats a l'engròs, escorxadors, etc.
- 8 - Transport públic. Estacions d'autobusos.
- 9 - Cementiris. Aquest ús resta limitat al seu emplaçament actual amb la seva possible ampliació.

Com tots els Sistemes, el d'Equipaments és destinat a passar a Domini Públic. Ara bé, és possible la concessió al sector privat de la seva funció, sempre que el servei que ofereix pugui ser considerat públic i predomini la funció social sobre l'activitat lucrativa. Quan els terrenys així qualificats siguin en l'actualitat destinats a un d'aquests usos sota domini i titularitat privats, podran mantenir el seu estatus mentre compleixin la funció social esmentada (Veure Disposició Transitòria 4a.).

Com s'ha dit, les àrees del Sistema d'Equipaments es classifiquen en 3 subtipus, amb les claus E1, E2 i E3, que comporten les següents edificabilitats:

- E1 - Volum màxim edificable ..... 0,5 m3./m2.
- E2 - Volum màxim edificable ..... 2 m3./m2.
- E3 - Volum màxim edificable ..... 6 m3./m2.

En tots els casos, els edificis hauran de separar-se de les partions amb veïns com a mínim la meitat de la seva alçada, amb un mínim de 3 m.

#### **ART. 99.- CLAU F - SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS.**

Recull les àrees destinades a ubicar instal·lacions o magatzems relacionats amb el funcionament de les infraestructures o de determinats serveis públics.

Comprèn:

- 1- Terrenys per a depuradores o situació de maquinària d'impulsió de la xarxa de clavegueres.
- 2- Instal·lacions de pous d'extracció d'aigua, maquinària d'impulsió i dipòsits de proveïment, així com depuradores d'aigües blanques.
- 3- Centres de Transformació d'energia elèctrica, repetidors de comunicacions o assimilats.
- 4- Parc de bombers.
- 5- Dipòsit municipal de vehicles o maquinària.
- 6- D'altres de funcions similars, assimilables a indústries.

Les edificacions s'ajustaran a la seva funció, i l'únic requeriment urbanístic que se'ls hi fa, és que se separin de les partions amb veïns un mínim equivalent a la seva alçada.

#### **ART. 100.- CLAU G - SISTEMA PORTUARI.**

Se distingeixen amb aquesta clau les àrees terrestres i marines on se situa l'actual port o les seves possibles ampliacions. Té caràcter de Sistema General, amb una única ubicació, ja que el Pla no proposa nous ports.

El seu règim ve dictat per la Llei de Ports Esportius 55/1969 de 26 d'Abril, al seu Reglament de 26 de Setembre de 1.980, així com al contingut del R.D. 2876/1980 de 12 de Desembre sobre traspassos de serveis de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria de Ports, la Llei 22/1988 de juliol de Costes i el seu Reglament, així com per totes les disposicions que en el futur es puguin establir, amb els següents afegits:

- a - Per a la construcció de qualsevol edificació dins del recinte del port serà necessària, tal i com ho estableix la Llei del Sòl, Llicència Municipal d'obres.
  - b - En possibles ampliacions, serà necessària la previsió dels aparcaments necessaris, a criteri del Pla Especial.
- En base al Mapa de Situació dels Jaciments Arqueològics del Terme Municipal de l'Escala elaborat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a resposta a l'etapa d'informació pública de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla General i l'informe que l'acompanya es tindrà en compte :
- "A més dels jaciments de terra, cal tenir en compte que a les zones davant d'Empúries, Riells i la Clota, hi ha restes subaquàtiques, de derelictes i de possibles instal·lacions portuàries, que en cas de fer-hi construccions, com ports esportius o altres, s'han de prospectar i, en el seu cas, excavar prèviament.

#### **ART. 100 BIS.- CLAU P - PROTECCIÓ DELS JACIMENTS ARQUEOLÒGICS.**

#### **NORMES ESPECÍFIQUES D'APROFITAMENT I US DEL SOL SEGONS LA SEVA QUALIFICACIÓ PRELIMINAR A LES NORMES PROTECCIÓ DELS JACIMENTS ARQUEOLÒGICS. CLAU P.**

En aquest preliminar el qual s'ha designat amb la Clau P es descriuen els diferents llocs -que tant poden gaudir de la qualificació de SOL URBÀ com SOL URBANITZABLE PROGRAMAT O NO PROGRAMAT com SÒL RÚSTIC o SISTEMES- els quals mereixen el diferent grau de Protecció que el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya ha donat segons una llista de Jaciments Arqueològics existents o possibles, que es grafien en el plànol C, E:1/5000 i els E:1/1000 d'aquest Pla, i que són:

- 1- Conjunt d'Empúries- Comprèn els turons de Sant Martí d'Empúries, Empúries i les Corts, i les terres adjacents que els enllacen i estan dins la delimitació assenyalada. Dins d'aquesta àmplia zona hi han com a punts m,s significatius: Palaiàpolis, neàpolis, ciutat romana, estructures suburbanes d'Empúries, totes les Corts, esglésies de Santa Margarida i Santa Magdalena, amb un hàbitat al seu entorn, jaciment neolític, església de Sant Vicenç. A tota la zona delimitada, però, poden haver-hi restes arqueològics.

Es proposa una protecció total de la zona, exceptuant:

- a) Les urbanitzacions assenyalades al plànol amb els núms. 1.1 i 1.2, que es mantindran dins els seus límits actuals.

- b) La zona de l'hotel Empúries. Es concentrarà tota l'edificació nova a la parcel·la de l'hotel, en la que s'inclouran també els equipaments culturals previstos. L'aparcament es farà al solar immediatament al nord de l'hotel, deixant lliure d'edificacions els dos solars adjacents a la carretera que condueix a l'entrada actual de visita a les Ruïnes d'Empúries. L'accés a l'aparcament es podrà fer a través d'aquests solars. Per a realitzar les obres a tota aquesta zona serà necessari fer prèviament l'excavació de tota la zona afectada, així com un estudi de detall de les obres, amb la seva justificació.

En el cas de què en l'excavació aparegui part de la muralla romana o d'un monument romà, s'haurà de deixar visible i lliure de les edificacions modernes.

- 2- Cinclaus- Possible assentament tard romà i església de Santa Reparada. Es proposa la vigilància d'apertura de fonaments i rases i l'excavació arqueològica en el cas de ser necessari.
- 3- Muntanya de Vilanera- Vila Romana. Convent medieval enrunat. Es proposa una protecció total de la zona en la que es coneix amb certesa l'existència de restes arqueològiques (vessant nord del turó).

A la zona que hi van cases segons el projecte de golf, prèviament a la urbanització, caldrà prospectar-la. Les cases en cap cas no hauran de superar la cota de l'extrem nord del mas Vilanera, no separant-se, a més, la zona urbanitzada en aquest sector més de 100 m. de la línia marcada pel camí existent actualment, que voreja el turó pel seu costat sud.

- 4- Muntanya Rodona- Túmul de coberta triangular amb lloses, assentament ibèric, sitges romanes, església de Santa Agueda.

Es proposa una protecció total en el perímetre de 4.1 i es proposa la vigilància d'apertura de fonaments i rases i l'excavació arqueològica en el cas de ser necessari en el perímetre 4.2.

- 5- Pineda de Vilanera i zona del futur polígon industrial i de cessions del golf- S'ha de prospectar abans d'urbanitzar, ja que hi ha fonamentades possibilitats de que hi hagin restes arqueològics.

- 6- Muntanya Blanca i Closa d'en Llop- A l'extrem sud, possible vil·la romana i instal·lacions anteriors vora la carretera que va a la gasolinera. Es proposa vigilància d'apertura de fonaments i rases i, en el seu cas, excavació.

- 8- La Mar d'en Manassa o Estenedors de la Creu- Pedrera antiga, que cal preservar. En el seu àmbit es troben restes arqueològics.

- 9- Nucli Antic. Port de l'Escala i la Punta- cal vigilar les obertures de rases i fonaments i, en el seu cas, excavar. Preservar zones de pedreres antigues.

- 10- Nucli Antic. Zona de l'Ajuntament, Església i antic canyet. Es troben tègules i altres restes arqueològics, que podrien pertànyer a una vila. Cal vigilar les obertures de rases i fonaments i, en el seu cas, excavar.

- 11- Zona dels Tres Pins, Carrer Saura, Restes d'un edifici d'època incerta, tal vegada alt-medieval- Caldrà fer sondejos previs per tal de determinar la seva importància i proposar, si cal, algun tipus de conservació.

- 12- Vinya Agustina- Restes arqueològics disperses i malmeses. Cal vigilar l'obertura de rases i fonaments i, en el seu cas, excavació.

- 13- Càmping Riells i camí de St. Briu- Cal vigilar l'obertura de rases i fonaments i, en el seu cas, excavació.

- 14- Càmping Maite- Cal vigilar l'obertura de rases i fonaments i, en el seu cas, excavació.

- 15- Zona militar de l'Estat i l'Ajuntament. Les Planasses, El Vol Roig- Actualment gaudeix de la qualificació de Zona Verda en bona part, que caldria mantenir, ja que hi ha un vast jaciment arqueològic de l'Edat del Ferro, no excavat

mai, però amb abundants restes en superfície. A més, hi ha una vil·la romana. Tindrà protecció total excepte en la zona assenyalada 15.1 i 15.2 al plànol, que és sòl urbà i a la qual es proposa la prospecció prèvia a la seva urbanització, al igual que a la 15.3 del plànol on es preveu instal·lar la depuradora.

16- Zona de Montgó- Actualment és zona verda, que cal mantenir. Torre de Guaita i al seu entorn s'hi troba ceràmica a mà i àmfora en una àmplia zona. Es proposa protecció total.

A més d'aquests jaciments:

- Zona de la Colomina, en el que pot anar-hi part del futur golf.

Si s'hi han de fer moviments de terres, prèviament s'han de fer prospeccions i, en el seu cas, excavacions; ja que és una zona potencialment arqueològica. En cas de què hi sortissin restes arqueològiques, es proposarà la protecció que hauran de tenir.

A més dels jaciments de terra, cal tenir en compte que a les zones davant d'Empúries, Riells i la Clota, hi ha restes subaquàtiques de derelictes i de possibles instal·lacions portuàries, que en cas de fer-hi construccions - com ports esportius o altres-, s'han de prospectar i, en el seu cas, excavar prèviament.

## **CAPÍTOL 2n.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ZONES DE SÒL URBÀ**

### **ART. 101.- CLAU 0 - ZONES LLIURES PRIVAT ORDINARI.**

Correspon a àrees o parts de parcel·les que han de restar lliures d'edificació, sigui perquè són els espais annexes a les ordenacions tancades o per altres raons. El seu destí serà habitualment jardí privat, hort, pati, eixida, etc.

Es permeten edificacions auxiliars vinculades als usos esmentats o als de l'edifici a que serveixen, prohibint-se expressament l'ús de habitatge i els que comportin molèsties per als veïns (corts, galliners, assecadors, incineració, etc).

Aquestes construccions compliran les següents normes:

- ocupació màxima: 10%

- alçària màxima abs: 3 m.

- ubicació: En qualsevol punt. Si s'envaeix la franja de 3 m. Annexa a les partions amb veïns o carrers, el front edificat paral·lel a aquesta partió no pot tenir més de 5 m.

### **ART. 102.- CLAU 1 - EDIFICIS SINGULARS A CONSERVAR.**

#### **1 - SUBTIPUS 1.a**

Qualificació que s'aplica en forma individualitzada als edificis del catàleg de construccions d'interès històric, artístic, ambiental o representatiu, la imatge dels quals ha arribat a ser part del patrimoni col·lectiu encara que siguin de propietat privada, de forma que el seu enderroc, mutilació o alteració substancial pot suposar un perjudici moral pels escalencs. Es pretén fonamentalment preservar la seva imatge exterior com a part del paisatge urbà o rústic però el respecte a la unitat i coherència de la construcció fa que s'extengui a protecció a la seva estructura i al seu caràcter interior.

Com a regla general, NO ES PERMETEN OBRES en aquests edificis amb les següents excepcions:

1 - Obres de consolidació, reparació i conservació.

2 - Obres de rehabilitació interior sanitària, com creació de banys o cuines.

3 - Obres controlades d'envans interiors que no suposin alteració substancial de la distribució ni increment notable del nombre de peces, o que tendeixin a restituir una distribució primitiva que hagi estat alterada.

4 - Obertura de nous passos de poca amplada a les parts mestres, o eventual creació de noves escales que siguin compatibles amb l'estructura.

Per a la concessió de llicències d'obres majors i menors es demanarà un informe específic dels serveis Tècnics de l'Ajuntament i de la Comissió municipal de Cultura.

En el cas d'edificis que siguin o esdevinguin de propietat pública, es podran admetre obres de més importància conceptual que les esmentades per a possibilitar el seu canvi d'ús. En aquests casos serà necessari, a més dels informes esmentats, un altre informe favorable de la Conselleria de Cultura de la Generalitat.

L'execució d'obres sense llicència (o amb llicència indegudament atorgada) comportarà les accions previstes al supòsit 2 de l'article 30 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Usos permesos.

A més dels usos pels que haguessin estat construïts, s'admeten dins d'aquestes edificis d'altres usos compatibles amb el seu caràcter i que no suposin menyspreu de la seva dignitat.

#### **2 - SUBTIPUS 1.b**

Es una qualificació que se superposa a una altra existent i que estableix la necessitat de que qualsevol obre sigui informada per la Conselleria de Cultura de la Generalitat.

### **ART. 103.- CLAU 2 - ZONA DEL NUCLI ANTIC.**

#### **1 - Tipus d'edificació i normes generals.**

Comprèn tot el recinte del Nucli Tradicional de l'Escala, clarament delimitat pel Puig Pedró, l'Avinguda de l'Ave Maria i el mar. La trama existent de carrers molt estrets i poc separats fa que en la seva major part s'hagi edificat el 100% de l'espai entre vies, amb excepcions a les quals se'ls hi assenjala una fondària edificable amb aparició de pati d'illa. El fort procés de transformació sofert a l'empara de l'antic Pla General fa inútil en bona part del nucli qualsevol pretensió d'establir alçades promig per a cada illa, per la qual cosa es manté una alçada uniforme de planta baixa i 2 pisos, (excepte en la subzona 2a) si bé s'estableix com a mida més important per a la protecció especulativa la exigència de solucionar l'aparcament per a l'habitatge plurifamiliar, juntament amb l'establiment d'una densitat neta màxima de no més d'una habitatge per cada 25 m2. de parcel·la neta i l'exigència d'una façana mínima de 6 m. per a poder ser plurifamiliar.

S'estableix en les edificacions situades davant de mar, i d'acord a l'assenyalat en els plànols a E: 1/1000, una subzona 2a, en la que es fixa una alçada màxima de planta baixa i tres pisos.

El tipus d'ordenació es tancada, és a dir, amb l'edificació situada dins d'una implantació fixada pel Pla de forma gràfica.

## 2 - Parcel·la.

En parcel·les d'amplada igual o inferior a 4 m. només es podrà construir habitatge unifamiliar. Si l'amplada és inferior o igual a 6 m., no es podrà construir més de 2 habitatges.

## 3 - Aprofitament.

Densitat neta: Només d'uns habitatge per cada 25 m<sup>2</sup>. de parcel·la.

## 4 - Edificació.

Alineació davantera (a espai públic) obligatòria, admetent-se una tanca opaca de 3,00 m. d'alçada com a complement de façanes que no agafin tota l'amplada de la parcel·la.

Alineació darrera amb caràcter de màxima. Podent ocupar el 100% la planta baixa. Si una parcel·la dóna a dos carrers paral·lels, tota l'edificació pot ocupar el 100%, amb els patis de llum necessaris.

Contacte amb els veïns.

Possible ocupació de tota l'amplada de parcel·la, amb edificació continua. No és, però, obligatori adossar-se als veïns: en el cas que no es faci s'exigeix una tanca d'obra amb tractament de façana, per a donar continuïtat i límit precís al carrer.

Fondària edificable.

Als plànols es determina gràficament. En principi s'admet en la major part del nucli la possibilitat d'edificar el 100%, amb l'obligació, però, de respectar la separació al fons de parcel·la per les plantes pisos.

- Alçària màxima planta baixa, 3,50 m. sota forjat.

- Alçada màxima de cornisa 9,50 m.; en la subzona 2a, es fixa una alçada màxima de cornisa de 12,50 m. No són possibles baranes ni elements que en el plànol de la façana ultrapassin aquesta alçada.

- Subzona 2 \*, l'alçària màxima és de 3,5 m. corresponent a planta baixa.

## 5 - Estètica.

- Mitgeres.

Es obligació complementària del promotor de qualsevol obra major l'acabat amb materials dels admesos per a façanes de les mitgeres que restin vistes amb motiu de l'obra, tant seves pròpies com dels veïns. Es obligació del veïns de dites obres facilitar als promotors d'obres adjacents les feines d'acabat de mitgeres.

- Materials de façanes.

L'acabat final de les façanes podrà ser arrebossat vist de calç, arrebossat i pintat o revestit amb colors neutres i clars, de component gris, o pedra, es prohibeixen, però, els aplacats amb peces planes irregulars. La fusteria exterior no podrà ser d'alumini anoditzat, plata ni de metalls brillants, essent prohibit l'acristallament integral tipus "mur cortina". D'altres solucions que puguin ser assimilades a les descrites requeriran informe exclusiu favorable dels serveis Tècnics i de la Comissió de Cultura de l'Ajuntament.

- Cobertes.

Seràn de teula ceràmica, amb pendent màxima del 30%, admetent-se un ràfec de fins a 50 cm. a una alçada mínima de 3,50 m., àdhuc quan no siguin admesos cossos volats. També podran ser de terrassa plana amb acabat de rajola ceràmica amb un empit d'obra massissa, balaustrada o barana metàl·lica calada que no superi l'alçada màxima.

Es prohibeixen expressament les cobertes de materials de fibrociment i l'acabat de terrasses planes amb teles autoprotegides amb làmines metàl·liques.

- Conduccions aèries d'electricitat, telèfon, etc.

No es permetrà l'estesa de noves conduccions d'aquest tipus, tendint a substituir les existents per subterrànies.

- Rètols.

Els cartells, rètols i anuncis, lluminosos o no, no podran apropar-se a menys de 100 cm. del límit de la façana del titular.

Els rètols tipus bandera tindran una sortida màxima inferior en 20 cm. a l'amplada de la vorera, i la seva alçada mínima serà de 3,00 m.

- Varis.

En general, els serveis Tècnics de l'Ajuntament vetllaran per a què els projectes que se'ls sotmetin per obtenir llicència no continguin elements, o materials que, al seu judici, atemptin contra l'objectiu global de preservar el caràcter ambiental del nucli vell de la vila. En aquest sentit, podrà ser motiu de denegació de llicència una apreciació d'aquest tipus en el preceptiu informe tècnic.

## 6 - Usos permesos.

Usos permesos a plantes baixes:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Oficines.

Comercial.

Hotels.

Lleure.

Equipament comunitari.

Aparcament col·lectiu.

Usos permesos a plantes pisos:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Habitatge plurifamiliar.

Oficines.

Comercial.

Hotels de no més de 500 m<sup>2</sup>. de sostre.

Equipament comunitari.

Aparcament col·lectiu.

## 7 - Aparcament.

Als edificis plurifamiliars, de més de 3 habitatges se'ls exigeix la previsió d'una plaça d'aparcament per unitat d'habitatge, dins de la parcel·la.

Als edificis destinats a hotels, se'ls exigeix la previsió d'una plaça d'aparcament per cada 4 llits, dins de la parcel·la.

Per la resta dels usos (inclosa habitatge unifamiliar) no hi ha exigència d'aparcament.

La resolució del problema de l'aparcament pels nous edificis, tal i com s'acaba de regular, es considera norma essencial i en cap cas es podrà passar per alt.

#### **ART. 104.- CLAU 3 - ZONA D'HABITATGES UNIFAMILIAR D'IMPLANTACIÓ FIXA.**

##### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

L'edificació ha de situar-se precisament dins del perímetre assenyalat gràficament als plànols normatius.

Les alineacions són obligatòries, llevat del cas que es puguin considerar façanes posteriors. Aquest fet i l'exacta determinació de la fondària edificable (dins de la imprecisió derivada de la mesura directa dels plànols) serà decisió que pertany als serveis Tècnics municipals.

L'ocupació, dins del perímetre assenyalat, serà doncs, del 100%.

Les zones assenyalades amb el subíndex 1 només poden ser edificades en planta baixa, i no poden ser independitzades del cos principal de l'edificació la qual pertanyen.

En aquesta zona el tipus d'habitatge ha de ser unifamiliar, d'acord a la definició que se'n fa a les normes generals, comportant propietat vertical, independència estructural i accés directe a cada unitat des d'un espai públic.

##### 2 - Subtipus.

Els subíndex 1, 2 i 3 assenyalen les diferents possibilitats d'alçària i així resulten els subtipus 3.1, 3.2 i 3.3.

##### 3 - Parcel·la.

La façana mínima pe a tots els subtipus s'estableix en 6 metres.

##### 4 - Aprofitament.

Densitat neta màxima. 1 habitatge cada 6 metres de façana.

##### 5 - Edificació.

- Alineació davantera.

Obligatòria l'alineació que doni directe o indirectament a espais públics.

- Alineació posterior.

No obligatòria l'alineació si no dona directa o indirectament a espais públics. Tindrà caràcter de màxima.

- Alineació a parcel·les veïnes.

Obligatori adossar-se al veí.

- Fondària edificable.

Als plànols es determina gràficament.

- Alçària màxima planta baixa.

3,50 m. sota forjat.

Alçària màxima de cornisa.

Subtipus 3.1 - 3,80 m.

Subtipus 3.2 - 6,70 m.

Subtipus 3.3 - 9,60 m.

- Nombre de plantes.

No es fixa. Acomplint la normativa general els espais sota coberta poden ser habitables.

- Cosos volats o que surten.

Possibles, segons normes generals, en totes les alineacions. Quan l'alineació de l'edificació no coincideixi amb la d'un carrer o espai públic, la volada màxima serà de 100 cm.

##### 6 - Estètica.

En aquest tipus d'ordenació és obligatòria la coberta de teula, amb una inclinació màxima del 30%.

El subtipus 3.1 podrà també ser cobert amb terrassa plana ceràmica. Les mitgeres s'arrebossaran i pintaran, si resten a la vista. S'eximeix d'això si es presenta declaració del veí que edificarà en un termini no superior a 1 any.

##### 7 - Usos permesos.

Habitatge unifamiliar, amb els annexes previstos a la normativa d'usos.

##### 8 - Aparcament.

No es fixa previsió d'aparcaments.

##### 9 - Possibilitat de reordenació per Estudi de Detall.

Les àrees calificades com zona 3 poden ser reordenades mitjançant Estudis de Detalls amb les següents condicions:

a) L'àmbit de reordenació haurà de ser tota una unitat de zona o abastar com a mínim tot un conjunt edificatori, en forma que els veïns que no optin per l'Estudi de Detall no hagin de deixar mitgeres al descobert.

b) L'Estudi de Detall respectarà els següents paràmetres.

- Densitat neta: no més d'una habitatge per cada 5 m. de façana.

- Edificabilitat (calculada com a conseqüència de la volumetria proposada pel Pla).

- Separació de l'edificació als veïns no involucrats: h/2.

- Alçada màxima absoluta: 9,60 m.

#### **ART. 105.- CLAU 4 - ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS D'IMPLANTACIÓ FIXA.**

##### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

L'edificació ha de situar-se precisament dins del perímetre assenyalat gràficament als plànols normatius.

Les alineacions són obligatòries, llevat del fet que es puguin considerar façanes posteriors, cosa que, conjuntament amb l'exacta precisió de la fondària edificable, serà decisió dels serveis Tècnics municipals.

L'ocupació, dins del perímetre assenyalat, serà, doncs, del 100%.

Les zones assenyalades amb el subíndex 1 només poden ser edificades en planta baixa, i no poden ser independitzades del cos principal de l'edificació a que pertanyen.

En aquesta zona el tipus d'habitatge pot ser unifamiliar i plurifamiliar (propietat horitzontal).



## 2 - Subtipus.

Els subíndex, 1, 2, 3, 4 i 5 diferencien les possibilitats d'aixecar una, dues, tres, quatre o cinc plantes, comprès la baixa, i així resulten els subtipus 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 4.5.

## 3 - Parcel·la.

Façana mínima. Subtipus 4.2, 4.3 6,5 m.

Subtipus 4.4, 4.5 8,0 m.

## 4 - Aprofitament.

- Densitat neta màxima referida a la sup. ocupable (no la qualificada).

Subtipus 4.1 ..... 0 habit.

Subtipus 4.2 ..... 1 habit./50 m2.

Subtipus 4.3 ..... 1 habit./30 m2.

Subtipus 4.4 ..... 1 habit./25 m2.

Subtipus 4.5 ..... 1 habit./20 m2.

En l'illa delimitada pel carrer Closa d'en Llop-Ptge. Closa d'en Llop-77-Ptge Modigliani i qualificació 10b, en Planta Pis es permetrà un sol habitatge per cada taller o magatzem existent en Planta Baixa.

## 5 - Edificació.

- Alineació davantera.

Obligatòria.

- Alineació posterior.

No obligatòria. Té caràcter de màxima.

- Alineació a parcel·les veïnes.

Obligatori adossar-se al veí.

- Alçària màxima de la planta baixa.

4m. sota forjat.

- Nombre màxim de plantes i alçària màxima total:

Subtipus 4.1 - Planta baixa, 4,30 m.

Subtipus 4.2 - Planta baixa i 1 pis, 6,70 m.

Subtipus 4.3 - Planta baixa i dos pisos, 9,60 m.

Subtipus 4.4 - Planta baixa i tres pisos, 12,50 m.

Subtipus 4.5 - Planta baixa i quatre pisos, 15,40 m.

- Cossos volats.

Possibles segons normes generals, en totes les alineacions. Quan l'alineació de l'edificació no coincideixi amb la d'un carrer o espai públic, la volada màxima serà de 100 cm.

## 6 - Estètica.

Les parts de planta baixa corresponents al subtipus 4.1 que es cobreixin en terrassa plana tindran un acabat de rajola ceràmica o altres materials d'apariència agradable.

Es prohibeix l'aplatat de pedra amb peces planes irregulars imitant mamposteria.

## 7 - Usos permesos.

Usos permesos en planta baixa. A tots els subtipus:

Oficines.

Comercial.

Hotels.

Tallers de servei.

Magatzems.

Indústria compatible.

Lleure.

Equipaments comunitaris.

Serveis Tècnics públics.

Aparcament col·lectiu.

A m,s, als subtipus 4.2 i 4.3, habitatge plurifamiliar.

Usos permesos a plantes pisos: Habitatge plurifamiliar.

Oficines.

Hotels.

Aparcament col·lectiu.

## 8 - Aparcament.

Subtipus 4.1, 4.2 i 4.3, no tenen requeriment d'aparcaments.

Subtipus 4.4 i 4.5, una plaça d'aparcament per cada habitatge dins de la pròpia parcel·la. En el cas d'hotels, una plaça per a cada quatre llits.

## **ART. 106.- CLAU 5 - ZONA DE HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLADES.**

### 1 - Tipus d'edificació i informes generals.

Correspon al concepte més clàssic de ciutat jardí, és a dir, edificis UNIFAMILIARS amb una IMPLANTACIÓ LLIURE dins d'una parcel·la exclusiva per a cada habitatge.

## 2 - Subtipus.

Segons l'aprofitament edificatori que es permet, s'estableixen 4 subtipus, distingits amb les claus 5a, 5b, 5c, 5d. D'ara endavant, la normativa ve dividida en aquestes 4 intensitats.:

	5a(***)	5b(***)	5c	5d
<u>3- Parcel·la.</u>				
Parcel·la mínima	1.000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Façana mínima	6 m	6 m	6 m	6 m
<u>4- Aprofitament.</u>				
Densitat neta	1v / 1.000 m <sup>2</sup>	1v / 600 m <sup>2</sup>	1v / 400 m <sup>2</sup>	1v / 300 m <sup>2</sup>
Edificabilitat(*)	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>5- Edificació.</u>				
Ocupació total	20%	25%	30%	32%
Separació carrers	4 m	4 m	3 m	3 m
Separació veïns	4 m	3 m	3 m	3 m
Alçada màxima principal	7,5 m (***)	7,5 m	7,5 m	7,5 m
Separació carrers auxiliar	4 m	3 m	3 m	3 m
Separació veïns auxiliar	4 m	3 m	0(**)	0(**)

## 6 - Estètica.

Composició lliure.

## 7 - Usos permesos.

Habitatge unifamiliar.

A la banda oest del carrer Palau, entre el carrer Figueres i el Margarida, hi han unes parcel·les qualificades de 5d, en les que es permetran els usos d'oficines i comercial en Planta Baixa, només en la profunditat que es grafia en el plànol 13, E:1/1000.

En la zona 5d s'admet l'habitatge plurifamiliar d'agregació de com a màxim 4 habitatges. En aquest cas no es fixa parcel·la mínima, que serà la resultant d'aplicar dins cada promoció la densitat prevista de 1 habitatge/300 m<sup>2</sup>. La separació d'aquesta edificació agrupada a límits de parcel·la serà sempre de 3 metres, i de 6 metres a altres edificacions de la mateixa promoció.

## 8 - Aparcament.

Obligatòria la previsió de com a mínim una plaça d'aparcament dins de la parcel·la, coberta o descoberta.

NOTES (\*) Cal veure a l'article 62 les reduccions d'edificabilitat i les condicions especials per a l'edificació secundària que s'apliquen en funció de les pendents de la parcel·la.

(\*\*) A la clau 5c i 5d es permet l'edificació auxiliar que només es podrà adossar a una de les mitgeres, sent la seva dimensió paral·lela a aquesta, com a màxim de set (7,00) metres. Si aquesta dimensió, en el seu fons fa cantonada amb una altra mitgera, aquest fons no podrà superar els tres (3,00) metres, la seva alçada no superarà els 3 metres i sense que el sostre pugui ser accessible per tal d'evitar problemes de vistes a veïns.

En cap cas, es contempla l'increment de l'ocupació i l'edificabilitat prevista en la normativa de cada qualificació, si no que caldrà contabilitzar-la de l'ara vigent.

(\*\*\*) A prop de les Ruïnes d'Empúries apareixen les qualificacions 5a' i 5b que es diferencien de les 5a i 5b en què l'alçada d'edificació no pot ultrapassar una sola planta i 4,00 m. d'alçada i, a més, ha d'acomplir la resta de requeriments específics dimanants de la normativa especial dels voltants d'Empúries.

## **ART. 107.- CLAU 7 - ZONA D'HABITATGES PLURIFAMILIARS AÏLLADES.**

### 1- Tipus d'edificació i normes generals.

Correspon a les àrees on es poden fer edificis d'habitatge plurifamiliar amb una IMPLANTACIÓ LLIURE, és a dir, desvinculada de l'alineació de carrers i de les mitgeres amb els veïns.

### 2- Es preveuen 5 subtipus. Les claus són 7b, 7c, 7d, 7e, i 7h.

	7b	7c	7d	7e	7h(***)
<u>3- Parcel·la.</u>					
Parcel·la mínima	1.200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<u>4- Aprofitament.</u>					
Densitat neta	1/300	1/180	1/90	1/60	1/180
Edificabilitat(*)	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<u>5- Edificació.</u>					
Ocupació total	20%	30%	35%	40%	40%
Separació a carrer (**)	H/2 3	H/2 3	H/2 3	0	H/2 3
Separació a veïns (**)	H/2 3	H/2 3	H/2 3	H/2 3	H/2 3
Separació entre edificis (**)	H 3	H 3	H 3	H 3	H 3
Alçada màxima	9,60	9,60	9,60	12,50	9,60
Nombre màxim de plantes	PB 2	PB 2	PB 2	PB 3	PB 2

## 6 - Estètica.

Prohibit l'aplatat de pedra plana irregular imitant pedra no treballada en edificis plurifamiliars.

## 7 - Usos permesos.

- Habitatge unifamiliar en parcel·la sencera.
- Habitatge plurifamiliar de superposició (art. 51 b).
- Habitatge plurifamiliar d'agregació només en zona 7h.
- Hotels. (En aquest cas el nombre de llits màxim serà el resultat de multiplicar per 4 el nombre d'habitatges possibles.
- Limitat només a la planta baixa es permetran els usos d'Oficines i Comercial.
- Equipaments comunitaris, sempre que s'hi dediqui una parcel·la sencera.
- Aparcament col·lectiu.

## 8 - Aparcament.

Obligatòria la previsió dins de la parcel·la de com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge, coberta o descoberts.

En el cas d'hotels, una plaça d'aparcament per cada 3 llits.

NOTES (\*) Cal veure l'article 62 sobre les reduccions per pendent de la parcel·la.

(\*\*) H= La separació serà igual a la meitat de l'alçada de l'edifici, i com a mínim 3 metres.

(\*\*\*) En la subzona 7h s'admet l'edificació plurifamiliar d'agregació. La llargada màxima de blocs serà de 40 m., i el projecte haurà d'abastar com a mínim una ordenació de 600 m2. mínima, que respectarà els paràmetres de separació de parcel·la que s'assenyalen en els articles precedents. En aquest cas, no es fixa parcel·la mínima que serà la resultant d'aplicar dins de cada promoció, la densitat establerta d'un habitatge per cada 180 m2. de parcel·la.

## **ART. 108.- CLAU 8 - RESIDENCIAL - COMERCIAL D'IMPLANTACIÓ MIXTA.**

### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

La preexistència de qualificacions que permetien el 100% d'ocupació en planta baixa ha produït desordre en certes àrees, on es barregen mitgeres a la vista amb edificacions aïllades. Per a mirar de solucionar aquest problema, apareix aquesta qualificació. En ella, la planta baixa adopta un tipus d'implantació tancat, admetent-se el 100% d'ocupació entre les línies assenyalades, mentre que les plantes pis es regulen com a edificació d'implantació oberta dins de les mateixes línies però obligant a separacions amb els veïns, que tenen caràcter de mínimes.

La qualificació afecta a tota la parcel·la, encara que l'edificació no pugui situar-se fora de les alineacions marcades.

El règim de la planta baixa és el d'una edificació d'implantació fixa, és a dir, és obligatòria l'alineació davantera i facultativa la posterior, i és igualment obligatori ocupar tota l'amplada de la parcel·la, presentant mitgeres al veí excepte en el cas de que mitjançant pacte es solucioni l'acord entre tots dos.

També és obligatòria l'alçada reguladora de cornisa.

Pel contrari, les plantes pis es regeixen per un tipus d'ordenació oberta, segons el qual es fixa una edificabilitat, i una separació mínima a veïns i una alçada màxima, paràmetres que sempre tenen el caràcter de límit i no d'obligació.

### 2 - Subtipus.

Segons l'intensitat d'aprofitament de les plantes pisos, s'estableixen 4 subtipus, distingits amb les claus 8c, 8d, 8e i 8f.

### 3 - Parcel·la.

Parcel·la mínima 400 m2.

Façana mínima 15 m.

	8c	8d	8e	8f
--	----	----	----	----

### 4- Aprofitament.

Densitat neta sobre la superfície de parcel·la	1 hab. / 180 m <sup>2</sup>	1 hab. / 90 m <sup>2</sup>	1 hab. / 60 m <sup>2</sup>	1 hab. / 45 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima per sobre de PB	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p.	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p.	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p.	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p.

### 5 - Edificació planta baixa.

Ocupació màxima: 100% (respectant les línies límit d'edificació).

Alineació a espai públic: obligatòria.

Alineació a espai privat posterior: màxima.

Alineació amb mitgera: obligatòria.

Alçada reguladora de cornisa: 4,00 m.

	8c	8d	8e	8f
--	----	----	----	----

### 6- Edificació pisos

Ocupació màxima	50%	50%	60%	60%
Separació a alineació de davant, darrera, (mín)	0	0	0	0
Separació a veïns	3 m	3 m i h/2	3 m i h/2	3 m i h/3
Alçada màxima total	6,60 m	9,60 m	12,50 m	15,40 m
Nombre màxim de plantes	PB+1	PB+2	PB+3	PB+4

### 7 - Estètica.

Prohibit l'aplatat de pedra plana irregular imitant pedra sense treballar.

### 8 - Usos permesos.

En planta baixa: Oficines.  
Comercial.  
Tallers de servei.  
Lleure.  
Equipament comunitari.  
Aparcament col·lectiu.  
En planta pisos: Habitatge plurifamiliar.  
Oficines.  
Hotels: nombre màxim llits = nombre habitatges x per quatre.  
Comercial en edifici exclusiu.  
Lleure en edifici exclusiu.  
Aparcament col·lectiu.

### 9 - Aparcament.

Obligatòria la previsió d'aparcament dins de la parcel·la, de com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.

### 10 - Possibilitat de reordenació per Estudi de Detall.

Les àrees qualificades com a zona 8 poden ser reordenades mitjançant Estudis de Detall amb les següents condicions:

- a - L'àmbit de reordenació haurà de ser tota una illa o abastar com a mínim tot un conjunt homogeni de forma que els veïns que no optin per l'Estudi de Detall no hagin de deixar mitgeres al descobert.
- b - L'Estudi de Detall respectarà els següents paràmetres:
  - Densitat neta. La corresponent al subtipus.
  - Edificabilitat (la indicada per a cada subtipus més la que volumètricament li correspon per planta baixa. Es pot transvasar fins un 20% del sostre possible de planta baixa cap a les plantes pis.
  - Separació amb veïns no involucrats: h/2.
  - Alçada màxima i nombre de plantes. Les corresponents al subtipus.

## **ART.109.- CLAU 9 - ZONA DE CONJUNTS SOTMESOS A ORDENACIÓ DE VOLUMS.**

### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

Aquesta qualificació pot emparar edificacions de tipus molt diversos, precisament perquè pretén donar una gran llibertat volumètrica per tal que la solució concreta sigui de caire arquitectònic més que urbanístic. Així com la majoria de qualificacions dins del sòl urbà tenen com a unitat de reglamentació la parcel·la, i pretenen assolir l'ordre urbanístic a partir de la uniformitat d'exigències per a cada construcció, aquesta qualificació pren com a unitat reglamentada una àrea de terreny més àmplia (la Unitat d'Actuació), i no és d'aplicació directa a la parcel·la. A canvi, ofereix l'oportunitat d'escollir la volumetria que el promotor consideri més escaient, a través de la tramitació d'un Estudi de Detall, avalat com a mínim pels propietaris del 60% del sòl de la U.A. i amb altres requeriments que es fixen al Capítol "Gestió en Sòl Urbà" del Títol 3er.

### 2 - Modalitats i subtipus.

D'acord amb l'ús més significatiu que se'n faci, s'estableixen 2 modalitats dins de la zona 9:

9.7) per a desenvolupaments compostos d'habitatges plurifamiliars.

9.8) per a desenvolupaments de tipus mixt comercial-residencial plurifamiliar.

D'altra banda, d'acord amb l'aprofitament (edificabilitat i densitat neta) s'estableixen sis subtipus que, combinats amb les modalitats donen tota la gamma de variants que admet aquesta zona:

- 9.7.a, 9.7.b, 9.7.c, 9.7.d, 9.7.3

- 9.8.d, 9.8.e, 9.8.f, .....

La normativa que segueix cal entendre-la com a aplicable a l'Estudi de Detall, i no directament als projectes de construcció, que hauran d'acomplir la normativa de l'E.D. i, subsidiàriament, aquesta.

### 3 - Superfície mínima a ordenar.

Quan l'àmbit d'ordenació no sigui una unitat de zona sencera, haurà d'acomplir els següents mínims de grandària:

	9b	9c	9d	9e	9f
Superfície mínima (m <sup>2</sup> )	1200	800	600	400	400

### 4 - Paràmetres d'aprofitament i edificatoris a respectar per l'Estudi de Detall.

Sempre dins de la idea que la qualificació 9 suposa un paral·lelisme amb els seus subtipus 7 i 8, els Estudis de Detall hauran de respectar els següents paràmetres els quals en, virtut de la seva subqualificació (7c, 7e, 8d, etc.), ja han estat fixats en articles anteriors:

- Densitat neta.
- Edificabilitat.
- Separació a veïns del conjunt.
- Alçada màxima total.
- Nombre màxim de plantes.
- Línia límit d'edificació.

### 5 - Estètica, ús, aparcaments i varis.

Les condicions d'estètica, usos, aparcament i varis, seran iguals que les previstes pels respectius subtipus en articles anteriors.

## **ART. 110.- CLAU 10 - ZONA DE SERVEIS D'ESBARJO.**

### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

Es qualifiquen així àrees amb caràcter de zona (és a dir, de domini privat) on es poden situar instal·lacions i edificis per a satisfer la demanda d'activitats d'esbarjo i lleure en explotació privada, normalment relacionades amb el caràcter turístic de la vila, i que han de significar recursos per a la millora de l'oferta turística.

S'hi poden situar instal·lacions esportives, de joc, d'espectacles, discoteques, complexes de serveis turístics, i, en definitiva, tot allò que suposi una oferta de possibilitats de divertiment, distracció, acció lúdica o creativa pròpia per a omplir el temps lliure.

S'admeten, doncs, totes les activitats que es defineixen com a ús de lleure a les Normes generals, i, a més, un cert percentatge d'ús comercial. Les possibles molèsties a veïns venen regulades, com per a totes les activitats, a la normativa General, que limita els sorolls, vibracions i perills que es poden percebre o patir en els punts on significarien una molèstia, i no als punts d'emissió.

### 2 - Subtipus.

D'acord amb les possibilitats edificatòries es creen 2 subtipus, 10b, i 10c, que, al limitar de forma diferent l'edificació, insinuen ja quin tipus d'instal·lacions s'hi poden fer.

### 3 - Aprofitament.

Subtipus 10b: 0,3 m2. de sostre / m2. de parcel·la.

Subtipus 10c: 0,5 m2. de sostre / m2. de parcel·la.

### 4 - Edificació.

Separació a veïns: igual a l'alçada de l'edifici en cada punt de la seva projecció (possibilitat d'esgraonament).

Altura màxima per a tots els subtipus: 7 m.

Possibilitat d'arribar a 10 m. mitjançant la tramitació d'una ordenació de volums que justifiqui que no se supera un volum igual a la superfície de sostre possible multiplicada per 4.

Nombre de plantes: No es regula.

### 5 - Estètica.

Composició lliure. Necessari informe favorable de la Comissió de Cultura de l'Ajuntament.

### 6 - Usos permesos.

Comercial, a un màxim del 30% del sostre possible.

Equipament comunitari.

Habitatge pel guarda: no més d'una per cada instal·lació de més de 1.500 m2. de parcel·la.

### 7 - Aparcament.

D'acord amb el caràcter de l'activitat i l'emplaçament i a criteri dels serveis Tècnics municipals, s'exigiran un nombre de places d'aparcament dins de la parcel·la que garanteixi la no interferència amb les possibilitats d'aparcament a les àrees veïnes.

## **ART. 111.- CLAU 11 - ZONA DE SERVEIS HOTELERS.**

### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

Correspon a àrees on es preveu la localització d'edificis per allotjament temporal, dins del règim de prestació de serveis propi de la indústria hotelera.

A causa de la voluntat de fomentar aquest ús, es pretén a través de la normativa deixar la màxima llibertat als promotors en l'elecció del tipus d'edifici (hotel - bloc, motel, hotel - bungalows, etc.). També per estimular la iniciativa, l'edificabilitat està primada per a cada subtipus.

### 2 - Subtipus.

Segons l'aprofitament previst, s'estabeixen 4 subtipus, que es distingeixen amb les claus 11.b, 11.c, 11.d i 11.e.

	11b	11c	11d	11e
3- Parcel·la.				
Parcel·la mínima	1.500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
4- Aprofitament.				
Nº de llits / m <sup>2</sup> de parcel·la	1 / 50 m <sup>2</sup>	1 / 40 m <sup>2</sup>	1 / 25 m <sup>2</sup>	1 / 20 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Separació de veïns	H / 2 i 3 m	H / 2 i 3 m	H / 2 i 3 m	H / 2 i 3 m
Alçada màxima	9,60 m	9,60 m	12,50 m	15,40 m
Nombre màxim de plantes	PB+2	PB+2	PB+3	PB+4

### 6 - Estètica.

Composició lliure. Prohibit l'aplatat de pedra plana irregular imitant mamposteria, i l'ús de materials impropis de la ubicació geogràfica.

### 7 - Usos permesos.

Hotels.

Comercial al 50% de la Planta baixa.

Equipaments comunitaris.

Equipament privat d'esbarjo.

### 8 - Obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament cada 3 llits.

## **ART. 112.- CLAU 12 - ZONA INDUSTRIAL.**

### 1 - Tipus d'edificació i normes generals.

Correspon a àrees on es preveu la localització de naus per a activitats industrials o emmagatzemament.

D'acord amb les veritables necessitats i amb la preexistència de parcel·lacions agrícoles, la llibertat d'ubicació és gran. No s'estableixen subtipus.

### 2 - Parcel·la.

Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Front mínim a via pública: 6 m<sup>2</sup>.

### 3 - Aprofitament.

Edificabilitat en volums: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcel·la.

### 4 - Edificació.

Ocupació màxima: 80%

Separació de façanes a carrers de 15 o m,s m. = 0 m.

Separació de façanes a carrers de menys de 15 m. = 15 m. Amplada carrer.

Separació veïns..... 0 m.

Alçada màxima..... 9 m.

Nombre de plantes..... 80% planta baixa i 40% planta pis.

### 5 - Usos permesos.

- Industrial compatible amb el turisme.

- Magatzems.

- Habitatge vinculada a la indústria. (\*) No més d'una per cada 400 m<sup>2</sup>. de parcel·la.

- Comercial. Reduït a comerç a l'engròs o a hipermercats en parcel·les de mínim 2.000 m<sup>2</sup>. En aquest cas l'ocupació no podrà excedir del 50%, deixant la resta com a aparcament.

- Aparcament col·lectiu.

NOTA (\*) Les habitatges que s'edifiquin en aquesta zona no són protegides de molèsties per sorolls, vibracions o perills i per això no es pot exigir a les indústries mesures correctores en raó a la seva proximitat.

### 6 - Aparcament.

15% de la superfície de la nau, dins de la parcel·la.

## **CAPÍTOL 3r.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ÀREES SUBJECTES A LA PRÈVIA TRAMITACIÓ D'UN PLA ESPECIAL.**

### **ART. 113.- SECTOR DE PLA ESPECIAL DE LA CLOSA DEL LLOP (P.E.4).**

En aquesta àrea no serà possible l'atorgament de llicències abans de la tramitació complerta d'un Pla Especial de Millora Urbana, que respectarà els següents paràmetres:

Espais lliures públics: 15% del sector.

Volum net màxim per parcel·la: 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupació neta màxima per parcel·la: 75%

Usos admesos:

- Petita indústria.

- Comercial.

- Magatzem.

- Tallers de servei.

- Equipaments.

- Serveis d'esbarjo.

- Aparcaments.

- Habitatge lligada als usos abans esmentats, amb un màxim d'una habitatge per edifici o instal·lació.

### **ART. 114.- SECTOR DE PLA ESPECIAL CÀMPING MAITE (P.E.5).**

En aquesta àrea no serà possible l'atorgament de llicències abans de la tramitació complerta d'un Pla Especial de Millora Urbana, l'objectiu del qual serà la fixació d'un ampli espai lliure al voltant de l'estany de la Poma, i coincidint amb els terrenys d'escorrentia natural que ha donat lloc a la formació de l'esmentat estany.

Les condicions a que s'haurà de subjectar l'esmentat Pla Especial, seran les següents:

- Espais lliures públics: 65% del sector.

- Coeficient d'edificabilitat brut: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Usos admesos: Habitatge.

Hotels.

Comercial i oficines.

Equipament.

Usos privats d'esbarjo.

Aparcaments.

-En base al Mapa de Situació dels Jaciments Arqueològics del Terme Municipal de l'Escala elaborat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a resposta a l'etapa d'informació pública de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla General i l'informe que l'acompanya es tindrà en compte el seu punt "14- Camping Maite- Cal vigilar l'obertura de fonaments i rases, i en el seu cas, excavació."

#### **ART. 115.- SECTOR DE PLA ESPECIAL D'EMPÚRIES.**

Aquest Pla Especial té per objecte la protecció i ordenació d'usos a l'àrea de les Ruïnes d'Empúries, Sant Martí i voltants. En incloure zones d'aprofitament privat, haurà de regular l'edificació en elles: A Sant Martí tindrà per objectiu la conservació dels valors ambientals i històrics, i al polígon Empúries hi podrà alterar, si s'escau, la qualificació provisional que el Pla General ha atorgat, sense que en cap cas pugui augmentar l'aprofitament privat.

#### **ART. 116.- SECTORS DE PLA ESPECIAL DE LA PLATJA DE RIELLS I DEL PORT DE LA CLOTA.**

En aquestes dues àrees, el Pla Especial tindrà el caràcter de Millora Urbana, amb l'objectiu d'ordenar en detall les possibilitats constructives futures i instrumentar l'adquisició de nou espais públics, així com dotar d'una estructura urbana clara a aquests dos enclavaments de especial importància en el funcionament de la ciutat.

Com que el Pla General atorga qualificacions provisionals, és possible atorgar llicències abans de la redacció del PEMU.

#### **ART. 116.- BIS. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ILLA SANTA MÀXIMA-AVE MARIA-GERMANS MASFERRER-ESGLÉSIA DEL NUCLI ANTIC.**

En el pati interior d'aquesta illa es crea un Equipament destinat a Aparcament l'adquisició del qual es farà per Compensació a través de la Unitat d'Actuació 205, inclosa dins el P.E.R.I. Aquest té com a finalitat principal la creació dels accessos adients a l'aparcament, de la infraestructura i dotació de serveis adients tant pel propi aparcament com pels edificis que en la façana del carrer Santa Màxima i a l'empara d'aquest planejament, ara es podran edificar.

### **CAPÍTOL 4t.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ÀREES DE SOL URBANITZABLE. -S.U-**

#### **ART. 117.- DEFINICIÓ I CATEGORIES DEL SOL URBANITZABLE.**

- 1 - Aquest capítol regula els terrenys qualificats com sòl urbanitzable segons la Llei del Sòl i el seu Reglament de Planejament.
- 2 - El Pla General estableix dues categories en el sòl urbanitzable:
  - a) Sòl programat, constituït per aquell la urbanització del qual hagi d'esser desenvolupada segons el Programa d'Actuació d'aquest Pla.
  - b) Sòl no programat, constituït pel que pot esser objecte d'urbanització a través de l'aprovació de programes d'Actuació Urbanística.

#### **ART. 118.- QUALIFICACIONS DINS DEL SÒL URBANITZABLE.**

Dins del Sòl Urbanitzable, amb caràcter normatiu, es divideix el territori en les qualificacions següents:

- 1 - Sistemes Generals (excepte el viari quan pot servir com a sistema local).
- 2 - Àrees a distribuir del planejament parcial:
  - 2.a) Residencial d'intensitat 1. Clau R.1.
  - 2.b) Residencial d'intensitat 2. Clau R.2.
  - 2.c) Residencial d'intensitat 3. Clau R.3.
  - 2.d) Industrial-Comercial. Clau I.

Els sistemes generals ja han estat definits anteriorment.

Les àrees a distribuir són qualificacions que no precisen per si soles la tradicional divisió del territori en sistemes i zones, és a dir, en sòls públics i sòls privats. Com que els Sistemes Generals no són inclosos en elles, és obvi que la distribució pendent es refereix a sistemes Locals i zones. L'instrument pel qual es farà aquesta distribució és el Pla Parcial.

Respecte a aquestes àrees a distribuir, el Pla General determina:

- Els usos principals.
- L'edificabilitat bruta.
- La densitat bruta.
- Els percentatges de sòl que cal cedir per a Sistemes Locals.

#### **ART. 119.- SECTORS DE DESENVOLUPAMENT.**

El Pla General fragmenta els sòls urbanitzables en sectors, que són, en principi, les unitats territorials o àmbits obligatoris dels Plans Parcial i Programes d'Actuació Urbanística. Ara bé, d'acord amb l'article 13 de la Llei d'Adequació i seguint els seus criteris, és possible el desenvolupament per subsectors.

Els sectors de planejament s'identifiquen per números romans, del I al VIII, sense que el número signifiqui cap tipus d'ordre prioritari per si mateix.

#### **ART. 120.- EL PROGRAMA DEL PLA.**

Atès la gran superfície classificada com a Sòl Urbà que inclou teixits molt poc compactes i buits considerables, la importància del sòl urbanitzable programat és petita, ja que el Pla General considera com a forma prioritària i desitjable de creixement l'ocupació del Sòl Urbà.

Com a sòl urbanitzable programat resten els sectors I a VI dels que es pretén fonamentalment una aportació de sòl industrial-comercial i l'ompliment de buits entre bosses de sòl urbà.

#### **ART. 121.- ADQUISICIÓ DELS SISTEMES.**

- 1 - Tots els Sistemes Generals previstos dins de sòls urbanitzables són de cessió gratuïta i obligatòria, ja que compleixen els requeriments assenyalats a la Llei d'Adequació a l'article 19, i en el còmput del sostre brut edificable a cada sector s'ha tingut en compte l'increment degut a la compensació pels Sistemes Generals (art. 18 i 23 de la Llei d'Adequació).
- 2 - Quan els vials del Sistema general traspassen un sector en forma que poden ser aprofitats com a Sistema local viari, no s'ha comptabilitzat la seva superfície a efectes de compensació de sostre, però es permet al Pla Parcial o al Programa el comptabilitzar-ho com a sistema local per a complir els estàndards.

#### **ART. 122.- L'APROFITAMENT MITJA.**

1 - D'acord al previst a l'art. 20 de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, es fixa un aprofitament mitjà igual al coeficient d'edificabilitat brut de cada sector (edificabilitat sectorial), i que obrarà a efectes de la seva traducció en sòl edificable de cessió gratuïta a l'Administració actuant, de la institució del 10% de l'aprofitament mitjà disposat per la Llei. Idènticament, aquest índex, minorat amb l'anterior 10%, determinarà l'aprofitament de les finques incloses en el sector, segons la seva extensió abans de la urbanització, i amb independència del destí particular fixat en aquest Pla General als terrenys, i del que detalli l'ordenació el Pla Parcial.

#### **ART. 123.- CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT MITJÀ.**

D'acord al previst a l'art. 20.3 de la Llei de Catalunya 3/1984, les cessions del 10% de l'aprofitament mitjà a què obliga la Llei, es realitzaran, prèvia redacció en tots els casos d'un Projecte de Compensació, en terrenys que tinguin assignats en el Pla Parcial un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge.

#### **ART. 124.- CESSIONS DE SÒL PER A SISTEMES LOCALS.**

Les cessions de sòl per sistemes Locals es fixen per a cada tipus d'Àrea a Distribuir (R.1, R.2, I) als següents articles. Ara bé, com que hi ha sectors que abasten més d'una d'aquestes qualificacions, les cessions conjuntes es faran en forma ponderada d'acord amb les superfícies relatives de cada Àrea, i es podran concretar o traspasar cessions d'una a altre Àrea dins del mateix sector.

#### **ART. 125.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 1. CLAU R.1**

Correspon a àrees on es preveuen desenvolupaments prioritàment residencials de tipus similar als que ja es donen en l'actualitat en zones qualificades per l'antic Pla com de "Ciutat Jardí Extensiva", si bé es deixa llibertat al Pla Parcial per a fixar la tipologia d'edificació i agregació. Cal pensar en principi que es tracta d'àrees de segona residència.

- Usos prioritaris.
  - Residencial unifamiliar i plurifamiliar de baixa densitat.
  - Hoteler.
  - Comercial de servei local.
  - Serveis d'esbarjo.
- Usos prohibits.
  - Industrial.
  - Magatzems.
- Edificabilitat bruta.
  - Es fixa en 0,25 m2. de sostre per m2. d'àrea bruta. No obstant, per cada sector es pot veure incrementada amb l'edificabilitat que els hi correspon als Sistemes Generals inclosos, si n'hi ha.
- Densitat bruta.
  - Es fixa en un màxim de 25 habs/Ha. d'àrea a distribuir.
- Percentatges de cessions per a sistemes locals.
  - Espais lliures públics: 10%
  - Equipaments: 10%
  - Viari i aparcaments: 18%

#### **ART. 126.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 2. CLAU R.E**

Correspon a àrees on es preveuen desenvolupaments residencials de tipus similar als que es donen en l'actualitat en zones qualificades per l'antic Pla com "Ciutat Jardí Intensiva".

- Usos prioritaris.
  - Residencial unifamiliar o plurifamiliar de baixa densitat.
  - Hoteler.
  - Comercial de servei local.
  - Serveis d'esbarjo.
- Usos prohibits.
  - Industrial.
  - Magatzems.
- Edificabilitat bruta.
  - Es fixa en 0,25 m2. de sostre per m2. d'àrea bruta. No obstant, per a cada sector es pot veure incrementada amb l'edificabilitat que els hi correspon als Sistemes Generals inclosos, si n'hi ha.
- Densitat bruta.
  - Es fixa en un màxim de 25 habitatges/Ha. d'àrea a distribuir.
- Percentatges de cessions per a Sistemes Locals.
  - Les assenyalades en l'art. 17 de la Llei 3/1984 de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

#### **ART. 126 bis.- ÀREA A DISTRIBUIR RESIDENCIAL D'INTENSITAT 3. CLAU R.3.**

Correspon a l'àrea on es preveu el desenvolupament residencial de baixa densitat lligat a un camp de golf, la qual comprèn el S.U.P. VII i que estarà en quan a la seva qualificació al que es disposa en l'article 31 d'aquesta normativa.

- Usos prioritaris.
  - Residencial unifamiliar o plurifamiliar de baixa densitat.
  - Hoteler.
  - Aparthotel
  - Comercial de servei local.
  - Equipament privat esportiu (Golf-tenis)



- Servei d'esbarjo.
- Usos prohibits.
  - Industrial
  - Magatzems
- Edificabilitat bruta.
  - Es fixa en 0.06 m2. de sostre per m2. d'àrea bruta.
- Densitat bruta.
  - Es fixa en un màxim de 3 habitatges/hectàrea del sector.
- Percentatges de cessions per a sistemes locals.
  - Les assenyalades en l'article 17b i article 18.1 de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- Donada la separació d'aquest sector del teixit urbà, serà condició per la seva programació que resolgui i financii convenientment, els accesos a la carretera d'Orriols per la Muntanya Rodona (sobre Puig d'En Llop) i per l'entrada del Camp dels Pilans.
  - Una altre condició per a la programació serà l'execució de l'equipament esportiu de camp de golf de 18 forats.
  - En base al Mapa de Situació dels Jaciments Arqueològics del Terme Municipal de l'Escala elaborat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a resposta a l'etapa d'informació pública de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla General i l'informe que l'acompanya es tindrà en compte els següents punts del mateix.
    - Punt "3. Muntanya de Vilanera. Vil·la Romana. Convent medieval enrunat. Es proposa una protecció total de la zona en la que es coneix amb certesa l'existència de restes arqueològiques (vessant nord del turó). A la zona que hi van cases segons el projecte de golf, previament a la urbanització caldrà prospectar-la. Les cases en cap cas no hauràn de superar la cota de l'extrem nord del mas Vilanera, no separant-se, a més, la zona urbanitzada en aquest sector, més de 100 m. de la línia marcada pel camí existent actualment, que voreja el turó pel seu costat sud."
    - Punt "5. Pineda de Vilanera i zona del futur polígon industrial i de cessions del golf. S'ha de prospectar abans d'urbanitzar, ja que hi ha fonamentades possibilitats de que hi hagin restes arqueològiques."
      - Al final de l'informe també diu:
        - "-Zona de la Colomina, en la qual pot anar part del futur golf. Si s'hi han de fer moviments de terres, previament s'han de fer prospeccions i en el seu cas excavacions, ja que es una zona potencialment arqueològica. En cas de què hi sortissin restes arqueològiques, es proposarà la protecció que hauran de tenir."

#### **ART. 127.- CLAU I - ÀREA A DISTRIBUIR INDUSTRIAL.**

Correspon a àrees on es pretén provocar l'aparició d'indústries compatibles amb l'activitat turística (i poden ser derivades d'ella). La manca de sòl especialitzat a preu assequible és el principal motiu d'aquesta previsió. Per això sempre apareix aquesta qualificació dins del Sòl Programat.

- Usos prioritaris.
  - Indústria compatible, segons l'art. 83.
  - Magatzems.
  - Tallers de servei.
- Usos prohibits.
  - Habitatge no relacionada amb la indústria.
- Edificabilitat bruta.
  - Es fixa en 0,41 m2. de sostre per m2. d'àrea bruta. No obstant, segons el sector es pot veure incrementada amb l'edificabilitat que els hi correspon als Sistemes Generals inclosos, si n'hi ha.
- Percentatges de cessions per a sistemes locals.
 

Espais lliures públics:	10%	
Equipaments:	4%	
Viari i aparcaments:		18%

### **CAPÍTOL 5è.: NORMES D'ÚS I EDIFICACIÓ A LES ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE. –S.N.U.–**

#### **ART. 128.- ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE. DEFINICIÓ I QUALIFICACIONS.**

- 1 - Es qualifica de sòl no urbanitzable aquells terrenys que pels valors agrícoles, forestals, paisatgístics o d'un altre ordre, o per la pròpia limitació de la dinàmica urbana han de ser objecte de conservació i protecció per a impedir la seva incorporació en àrees edificables i evitar la seva degradació.
- 2 - Aquestes Normes classifiquen con a sòl no urbanitzable aquell que queda grafiat en els plànols corresponents i que queda qualificat en les següents categories:
  - 20. Zona rústega de protecció.
  - 21. Zona rústega i règim ordinari.
  - 22. Zona rústega de tolerància d'equipaments.
  - 23. Zona de Cinclaus
 Eventualment, poden aparèixer en S.N.U. qualificacions de les previstes per a S.U., o viceversa.

#### **ART. 129.- USOS EN SÒL NO URBANITZABLE.**

- 1 - Els sòls qualificats de no urbanitzables no poden contenir altres usos que els específicament permesos. No obstant això, s'accepten els usos i edificacions actualment existents i legalment establertes a l'aprovació d'aquestes Normes.
- 2 - Prèvia la sol·licitud de permís d'obres per a els instal·lacions de tipus industrial i emmagatzematge, s'haurà de formular la petició per obertura de l'activitat que es pretén mitjançant projecte i memòria en que es descriuran amb la deguda extensió i detall les característiques de l'activitat. En cas d'admetre a tràmit la sol·licitud de l'activitat, l'expedient complet es remetrà a la Comissió Provincial dels Serveis Tècnics.

#### **ART. 130.- PARCEL·LACIONS EN S.N.U.**

- 1 - Queden totalment prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de parcel·les que siguin inferiors a la superfície exigida com unitat mínima de cultiu (Decret de la Generalitat 1984: "Unitats Mínimes de Conreu"), així com les parcel·lacions urbanístiques d'acord amb els articles 94, 95 i 96 de la Llei del Sòl.
- 2 - Tot procés de parcel·lació rústec representarà perill de formació de nuclis de població, encara que s'acompleixin les determinacions del punt anterior.

#### **ART. 131.- NORMES GENERALS PER A CONSTRUCCIONS RAMADERES.**

A més a més del que s'especifica en la zona en particular, serà d'obligat compliment les normes següents:

- a - R.D. 791/1979 de 20 de febrer pel que es regula la pesta porcina africana i altres infermetats. Article 5è. – 8è. (B.O.E. 95 de 20 d'abril de 1979) O.M. de 20 d'octubre de 1980 desenvolupant l'anterior Decret.
- b - Reglamentació Zootècnica-Sanitària de les explotacions avícoles i sales d'incubació. Agost del 1969.
- c - reglament estructural de la Producció Lletera (B.O.E. 229 de 24 de setembre de 1981). Articles 11, 12 i 13.
- d - R.D. 3263/1976 de 26 de novembre pel que s'aprova la Reglamentació Tècnica-Sanitària d'Escorxadors, Sales de despeçament, Centres de Contractació, emmagatzemament i distribució de Carns i Despulles.
- e - R.D. 2685/1980 de 17 d'octubre sobre liberalització i nova regulació d'indústries agràries (B.O.E. 300 de 15 de desembre de 1980).
- f - R.D. 1644/1981 de 15 d'agost sobre escorxadors municipals.
- g - R.D. 3099/1977 de 8 de setembre pel que s'aprova el Reglament e seguretat per a plantes i instal·lacions frigorífiques (B.O.E. 291 e 6 de desembre de 1977).

#### **ART. 132.- CONDICIONS ESTÈTIQUES PER A TOTES LES CONSTRUCCIONS EN S.N.U.**

- 1 - En tots els casos, especialment en naus i granges, es prohibeix deixar parets vistes de totxana o de blocs de formigó per a revestir. S'exigeix el seu arrebossat i pintat amb colors neutres i mimètics que tendeixin a amagar l'edifici dins del seu entorn. Àdhuc les sitges se sotmetran a aquesta regla, restant igualment prohibit pintar-hi lletres o marques comercials amb l'objectiu de cridar l'atenció.
- 2 - Totes les edificacions tindran un aspecte adient amb el seu caràcter d'aïllades, prohibint-se els tipus de construccions propis de les zones urbanes.

#### **ART. 133.- DEFINICIÓ DE NUCLI DE POBLACIÓ.**

- 1 - Als efectes de l'article 86 de la Llei del Sòl, es considerarà que existeix un nucli de població en aquest terme municipal quan en qualsevol cercle de diàmetre 500 m. es trobin més de 6 habitatges.
- 2 - Per consegüent, no es podrà atorgar llicències per a una nova habitatge quan, malgrat complir la resta dels requeriments assenyalats abans pel sòl no urbanitzable resultés que dins d'un dels cercles possibles de 500 m. de diàmetre se superés l'esmentat nombre de sis habitatges, comptant les preexistents i les sol·licitades.

#### **ART. 134.- CLAU 20 - ZONA RÚSTEGA DE PROTECCIÓ D'ELEMENTS.**

Sota aquesta qualificació, la més restrictiva per als usos privats, s'acullen una sèrie d'àrees que precisen una especial protecció davant de possibles transformacions o edificacions, per motius:

- Ecològics: La zona dels Aiguamoll.
- Arqueològics: La zona d'Empúries i voltant.
- Paisatgístics: Carenes i cims significatius, masses arbòries, etc.
- Cursos d'aigua: Els recs i rius.
- Comunicacions: carreteres, camins.
- Històrico-artístic: Els entorns immediats d'edificis d'interès.
- Usos i edificacions:

Els únics usos permesos són:

- a - els directament relacionats amb els motius explícits o implícits pels quals els terrenys han merescut aquesta qualificació.
- b - els agrícoles que no siguin incompatibles amb els primers.

Qualsevol ús que pretengui fer-se dins d'aquestes zones ha de merèixer llicència municipal.

Es expressament prohibida l'eliminació de masses arbòries i la col·locació de cartells.

Les úniques edificacions permeses són les directament relacionades amb la conservació i explotació de l'element protegit. De la mateixa manera no són possibles altres moviments de terres o obertura de nous camins que els imprescindibles per a l'ús que motiva la seva qualificació.

Llits de rius, recs i rieres.

- 1 - En les zones corresponents a llits de rius, rieres i torrents i vores de cursos naturals d'aigües, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent sobre els mateixos i el que disposen aquestes Normes.
- 2 - Als efectes de protecció es consideraran tots els terrenys que estiguin a menys de 30 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua.
- 3 - Aquests terrenys no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals permetent-se només les de conservació.
- 4 - Es prohibeix expressament els moviments de terres i extraccions d'àrids i alteració de la vegetació existent.

Camins rurals i captacions d'aigua.

1- Queden dintre de la zona de protecció, encara que no quedin grafiats en plànols els terrenys que estan a una distància inferior a 10 metres de tots els camins rurals.

2 - Queden protegides les zones on existeix una captació pública o fluència natural d'aigua en un radi e 25 metres.

3 - A aquests terrenys els hi seran d'aplicació els punts 3 i 4 de l'apartat anterior.

#### **ART. 135.- CLAU 21 - ZONA RÚSTEGA DE RÈGIM ORDINARI.**

Es constituït pel sòl no urbanitzable més abundant i normal és a dir tot aquell que no té una funció puntual en la protecció d'elements d'interès però tampoc està dotat d'una tolerància especial per a certs usos en raó de la seva proximitat als sòls urbanitzables.

Construccions que es podran autoritzar, d'acord al previst als arts. 85 i 88 de la Llei del Sòl; i seguint el procediment establert a l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

Edificacions destinades a explotacions agrícoles. Hauran de guardar relació i proporció amb la finca o finques a què serveixen. La separació de les partions de la parcel·la serà com a mínim de 10 m.; la seva alçada màxima serà de 6 m. (llevat d'elements puntuals).

Edificacions per a explotacions ramaderes (granges). Es permetran sempre que estiguin allunyades com a mínim 1.000 m. de sòl urbà, i la distància des de l'edificació als límits de la finca sigui com a mínim de 15 m. i 200 m. a habitatges o edificis no agrícoles ni industrials. No es permetran concentracions de granges que suposin més de 2.000 m<sup>2</sup>. de superfície ocupada per edificació dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.

Edificacions destinades a la construcció, manteniment i servei de les vies de comunicació o obres públiques. S'inclou les naus, magatzems i instal·lacions de tipus industrial que tinguin aquesta finalitat. La separació als límits de la finca serà de 15 m. i per atorgar llicències d'obres serà necessari un informe favorable del Departament d'Obres Públiques de la Generalitat o del M.O.P.U., segons els casos.

Edificacions pel servei al públic que passa per la carretera o autopista, com estacions de servei o instal·lacions d'hosteleria. Les condicions seran:

- Distància mínima de 15 m. als límits de la finca on se situïn.
  - Distància mínima a 500 m. a una altra instal·lació similar.
  - Ocupació màxima d'un 10% de la superfície de la finca, acreditant-ne la titularitat.
  - Distància màxima de 50 m. de la via a la qual serveixen.
  - Alçada màxima de 7 m. corresponent a planta baixa i un pis.
- Habitatges unifamiliars aïllades que no formin nucli de població.

Condicions:

- Superfície mínima de la finca on se situa la casa: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Distància al límit de la finca: 25 m.
- Possibilitat de fer agrupacions de fins a 3 habitatges aïllades, separades un mínim de 30 m. en finques de mínim 30.000 m<sup>2</sup>. per habitatge.

No es podrà accedir a la llicència per a un habitatge si en un cercle que tingui per centre el seu emplaçament i per radi 300 m. hi ha ja 6 o més habitatges.

#### **ART. 136.- CLAU 22 - ZONA RÚSTEGA DE TOLERÀNCIA D'USOS D'ESBARJO.**

Són sòls no urbanitzables immediats als sòls urbanitzables, on es permet que s'hi situïn instal·lacions de serveis al turisme quant al lleure i esbarjo, fonamentalment esportiu.

A més de les construccions esmentades a l'article anterior, es podran autoritzar, seguint el procediment establert a l'art. 44 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl:

1 - Edificis i instal·lacions d'interès públic, tant de gestió pública com privada, que caiguin sota el concepte d'equipaments (excepte el comercial).

Instal·lacions de propietat i gestió privada de serveis d'esbarjo de cares al turisme. Tot això amb les següents condicions:

- Per edificacions: Separació als límits de la finca, 10 m.
- Ocupació màxima 20% de la finca.
- Alçada màxima absoluta, 7 m.

No es permetran concentracions d'edificació que superin els 2.000 m<sup>2</sup>. de sostre dins de qualsevol cercle de 500 m. de diàmetre.

2 - Càmpings i caravànings, amb les seves instal·lacions de serveis.

CONDICIONS: La instal·lació d'un càmping tindrà el caràcter d'implantació definitiva d'aquest ús, per la qual cosa seran requeriments formals per a la seva tramitació:

1 - La redacció d'un Pla Especial en el que es recullin totes les característiques de la iniciativa que se sotmetran als següents requeriments:

a) acompliment de la normativa existent al respecte: Ordres Ministerials 2.10.58 i 2.7.66. Decret de la Generalitat 5/82 de 4 de febrer.

b) Resolució dels accessos de la xarxa de sistema viari en funcionament, degudament pavimentats.

c) Resolució dels serveis necessaris: Eliminació d'aigües residuals per connexió a la xarxa depuradors o per depuradora pròpia. Abastament d'aigua amb les degudes garanties higièniques.

d) Fixació i precisió de les "parcel·les" per a tendes o rulots, d'una superfície mínima de 100 m<sup>2</sup>. i del nombre màxim d'aquestes, amb un estàndard que no ultrapassi el de 75 habitatges provisionals per Ha.

e) Ubicació i possibilitats edificatòries pels edificis necessaris, que en cap cas podran ser destinats a habitatge.

f) Forma de resoldre l'eliminació d'escombraries.

2 - Redacció d'un Projecte d'Urbanització que materialitzi les previsions del Pla Especial.

3 - Cessió a domini públic d'un 10% de la superfície de la intervenció situat sobre la carretera d'accés.

4 - Subscripció dels compromisos que l'Ajuntament estimi escaients, cares a garantir l'acompliment de les obligacions pactades.

#### **ART. 137.- CLAU 23 - ZONA DE CINCLAUS.**

Inclusa dins de sòl no urbanitzable, l'àrea de Cinc Claus mereix una regulació normativa especial de caire literari, ja que als plànols d'ordenació apareix tot el recinte sota l'única qualificació 23.

Dins Cinc-Claus distingim dos tipus d'edificis:

a - Els d'especial significació històrica per la seva antiguitat:

- L'església de Santa Reparada.
- El mas fortificat que limita el nucli pel costat mar.
- L'arc d'entrada a l'antic recinte fortificat.
- El pont sobre el rec.

b - La resta de construccions existents.

Els edificis de tipus A tenen un règim assimilable al de la Zona 1.

Edificis singulars a conservar.

La resta de l'àrea (edificis i solars) es regula per les següents disposicions:

1 - Els masos existents poden ser restaurats i ampliats fins a un 20 % més de sostre que l'actual.

2 - Annex a qualsevol mas existent en el moment de l'aprovació definitiva s'hi pot fer un altre amb un sostre no superior al 50% de l'existent.

Les construccions esmentades hauran de respectar les alineacions establertes pel costum i el dret comú, quant a delimitar el sòl que té caràcter de viari respecte al particular. Les noves construccions hauran de separar-se 3 m. dels límits amb els veïns, i no ultrapassaran l'alçada de 2 plantes o 6,70 m.

Òbviament la composició volumètrica i materials de les noves construccions hauran de ser acords amb el caràcter del lloc, i la vigilància d'aquest aspecte, es confia doblement als informes favorables respectius dels serveis Tècnics de l'Ajuntament i de la Comissió del Patrimoni artístic de Girona.

-En base al Mapa de Situació dels Jaciments Arqueològics del Terme Municipal de l'Escala elaborat pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, com a resposta a l'etapa d'informació pública de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla General i l'informe que l'acompanya es tindrà en compte els següents punts del mateix.

Punt "2. Cinclus -Possible assentament tardo-romà i església de Santa Reparada. Es proposa la vigilància d'obertura de fonaments i rases, i l'excavació arqueològica en el cas d'esser necessari."

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Primera. EDIFICIS I USOS EXISTENTS DISCONFORMES AMB EL PLA.

1 - La situació urbanística dels edificis i usos disconformes amb aquest planejament vindrà regulada per l'article 45 de la Llei d'Adequació.

2 - Per consegüent, els edificis construïts i instal·lacions realitzades o en curs d'execució en terrenys qualificats, total o parcialment, per aquest Pla General com sistemes, sempre que no acompleixin les condicions d'edificació i d'ús regulades per aquesta Normativa, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'article 60.1 del Text Refós de la Llei del Sòl.

Els locals d'edificis fora d'ordenació podran merèixer llicència per a Obres Menors de Decoració sempre que no estigui prevista la expropiació en un termini de 4 anys, i el promotor faci una declaració en el sentit de que les inversions amortitzaran en el mateix termini.

Les afeccions de finques privades per a aconseguir o modificar sistemes no són programades pel pla a un termini fixa, restant facultat del consistori el decidir el moment en que es portarà a terme.

3 - Quan la discordança entre les precisions del present Pla General i els edificis construïts a l'empara d'una llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquell, estigui en la seva alçada reguladora màxima, nombre de plantes, profunditat edificable, ocupació màxima o separacions obligatòries, dita discordança no comportarà la seva consideració com edificis fora d'ordenació. Conseqüentment, s'autoritzaran en els mateixos les obres de conservació i millora que no suposin transgressió d'aquesta normativa, i es garantirà la continuïtat del seu ús actual i la seva adequació als criteris Tècnics d'aquest Pla General.

Els edificis existents que resultin de volum disconforme amb els paràmetres zonals d'aquest Pla podran ser ampliats amb les següents condicions:

- Haurà d'existir, segons les noves normes, excedent d'edificabilitat i de densitat neta disponible sobre la parcel·la original.

- Les parts afegides en amplada o alçada hauran d'acomplir amb els nous requeriments, i estaran estructurades en forma que sigui possible en un futur l'eliminació de les parts primitives de volum disconforme, sense afectar les parts noves.

- Com a única excepció, quan es pretengui remuntar un edifici existent en ordenació aïllada que no respecti la nova distància al carrer, en un número de plantes igual o inferior a les que ja té, es tolerarà que l'ampliació es situï verticalment sobre la part existent, si bé haurà de respectar la separació de veïns.

No obstant, en el cas de ser enderrocats i després edificats, la nova edificació ha d'acomodar-se a la Normativa específica d'aquest Pla General.

4 - Els edificis i instal·lacions industrials ubicades en sòl no urbanitzable no es consideraran com fora d'ordenació, atesa la seva preexistència i característiques de la qualificació del sòl, a tenor d'això podran realitzar-se en aquests edificis industrials obres de conservació i millora, i d'ampliació fins a un 25% més del sostre actual amb una separació mínima de 12 m. al límit de la parcel·la.

Tanmateix es permet el canvi d'activitat industrial que es realitza sempre i quan es mantinguin les edificacions actuals.

### Segona. PARCEL·LACIONS ANTERIORS AL PLA.

1 - Les parcel·les amb una superfície o façana inferior a les mínimes exigides per a cada zona, gaudiran d'una tolerància de fins al 20% per sota d'aquest mínim si han obtingut llicència formal de parcel·lació amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla, o bé han estat escriturades, també abans d'aquesta data, com a tal parcel·les, restant voltades d'altres propietaris diferents.

2 - En la resta de casos de parcel·les quina adquisició anterior no sigui suportada per documents públics eficaços, però sí per documents privats amb credibilitat, s'admetrà una tolerància d'un 10% per sota de la superfície o de la façana mínimes.

- 3 - Les parcel·les existents, que, com a conseqüència d'una afecció establerta pel P.G. restessin per sota dels mínims de superfície o façana, seran edificables sense necessitat de que compleixin aquells mínims, sempre que inicialment tinguessin les mides demanades.
- 4 - Als efectes de reformes o ampliacions d'edificis existents, dins dels límits i paràmetres que aquest Pla fixa per a cada zona, no serà exigible la parcel·la mínima si és superior a la del Pla anterior.
- 5 - En les parcel·lacions que s'escometin després de la data d'aprovació inicial del Pla Caldrà complir les superfícies i façanes mínimes sense cap tolerància.

### **Tercera. LICÈNCIES EN EL PERÍODE TRANSITORI.**

- 1 - L'aprovació inicial del present Pla General, d'acord amb el previst en l'article 27 del Text Refós de la Llei del Sòl, comporta la suspensió de llicències en tots els terrenys qualificats per aquest Pla com sistemes.
- 2 - Així mateix i per a la resta de l'àmbit territorial del Pla, les llicències concedides amb anterioritat a l'aprovació definitiva, incorporaran a llurs condicions, que les obres objecte de la llicència hauran d'acabar-se, o com a mínim cobrir aigües, en el termini d'un any. En qualsevol cas, aquestes llicències no seran prorrogades, advertint-se d'aquesta condició als sol·licitants.

### **Quarta. RÈGIM TRANSITORI DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES.**

Mentre el sòl destinat a Sistemes no passi a domini públic en virtut dels procediments previstos al títol III, restarà subjecte al següent règim:

- 1 - Si es troba ocupat per edificis fora d'ordenació (d'acord amb la disposició transitòria 1a.), aquests restaran subjectes a les determinacions de l'article 60, 2 i 3 de la Llei del Sòl, i perllongaran la seva existència i ús en tant no es promogui per particulars l'execució de la Unitat d'Actuació corresponent o bé s'escometi per iniciativa Oficial la mateixa.
- 2 - Si el tipus d'afecció no és sistema viari (A) o d'Espais Lliures Públics (B), i es troba edificat i dedicat a usos de gestió privada que es puguin incloure dins l'enumeració de tipus d'equipament públic que es fa a l'article 110, podrà, si ho desitgen els nous propietaris, continuar la seva activitat durant un període mínim de 10 anys o bé demanar acollir-se al règim d'explotació privada d'equipaments previst en aquesta mateixa D.T. Passats aquests 10 anys serà competència del Ple Municipal prorrogar o no aquesta situació, en funció de les necessitats col·lectives i de la disponibilitat de sòl. En el cas que l'afecció sigui per a sistema viari o d'Espais Lliures Públics, l'aprovació inicial d'aquest Pla comporta la precarització del'ús.
- 3 - Els sòls privats no edificats i afectats per a Sistemes només podran en principi, obtenir llicències per a usos provisionals, tal i com es defineixen a l'article 82, i encara només en el cas que no sigui previst el seu llançament pels propers 3 anys. Tot això amb l'excepció prevista a continuació.
- 4 - Els equipaments públics que es situïn sobre sòls destinats a aquest fi podran ser gestionats per la iniciativa privada, que també pot posseir els edificis i instal·lacions, quan, a judici del Consistori, l'activitat desenvolupada pugui considerar-se de servei a tot el públic que ho desitgi i pugui cobrir una necessitat col·lectiva, sota les següents condicions:
  - a) El sòl ha de passar a domini públic no més tard del moment en què es formalitzi la concessió, en forma que, si l'adquisició es produís per la modalitat "z" (art. 24) es pogués permutar la propietat dels terrenys per un dret de superfície.
  - b) La duració de la concessió serà proporcional a la inversió feta (cares a possibilitar la seva amortització) i a l'interès públic de l'activitat, sense ultrapassar mai els 25 anys en primera instància, tot i que, arribat el moment, pugui el Consistori prorrogar-la. En qualsevol cas, el venciment de la primera concessió implicarà el pas a domini públic dels edificis i instal·lacions, sense perjudici de la possibilitat de renovar-la.

### **Cinquena. RÈGIM TRANSITORI DE LES ÀREES SOTMESES A PLA ESPECIAL.**

- 1 - Algunes de les àrees sotmeses a Plans Especials previstos pel Pla General tenen una doble qualificació, la primera de les quals és transitòria, mentre no es redacti i aprovi inicialment el Pla Especial. Arribat aquest moment, es suspèn la vigència d'aquesta primera qualificació per a ser substituïda per la que atorgui el Pla Especial.
- 2 - En aquest sentit no pot ser al·legada la superior categoria del Pla General respecte al Pla Especial per a impedir que aquest canviï les primeres qualificacions, puix que és el propi Pla General que reconeix la seva precarietat en aquestes àrees i delega en el Pla Especial la solució definitiva sempre que el Pla Especial compleixi, és clar, les indicacions que el Pla General li dona respecte als objectius a assolir i les regles a respectar.
- 3 - En el cas concret del conjunt urbà comprès dins de les muralles de Sant Martí d'Empúries, i mentre no es redacti el corresponent Pla Especial, no es podran escometre noves edificacions, ni augmentar el volum de les existents, i les obres de reforma o conservació hauran de ser informades favorablement per la Comissió Tècnica de Patrimoni Artístic de Girona.

### **Sisena. POSSIBILITAT D'APARELLAR EDIFICIS A MITGERES EXISTENTS.**

En les ordenances aïllades, la preexistència d'una paret mitgera dona dret a aparellar-se en tota la superfície que resulti compatible amb la resta de requeriments normatius que no sigui la separació a veïns.

### **Setena. CONDICIONS ESPECIALS PER A LA REEDIFICACIÓ D'EDIFICIS AFECTATS PER ALUMINOSI.**

Els edificis, dins zones plurifamiliars, afectats per patologies greus degudes a l'aluminosi, que comportin la necessitat urgent de la seva demolició, abans d'haver acabat el termini normal de vida útil dels mateixos, podran arribar en alçada, en cas que l'actual Zonificació Plurifamiliar no els ho permeti, a planta baixa més tres plantes pis com a màxim, respectant la resta de paràmetres de la seva zonificació.

## CATÀLEG D'EDIFICIS I ELEMENTS PROTEGITS

- L'Alfolí de la Sal (pòsit vell) (BIC).
- Can Maranges.
- Cementiri vell (BIC).
- El Clos del Pastor.
- Església parroquial de Sant Pere.
- Conjunt de Sant Martí d'Empúries (BIC).
- Muralles de Sant Martí d'Empúries (BIC).
- Església de Sant Martí d'Empúries.
- Casa Albert. C/Enric Serra, nº. 37.
- Veïnat de les Corts:
  - Torre de Can Noguera (Mas Picaportes) (BIC).
  - El Molí d'en Dou.
- Veïnat de Cinclaus (conjunt).
- Església de Santa Reparada (Cinclaus).
- Restes de l'antic castell de Cinclaus (BIC).
- Veïnat de Vilanera:
  - Restes de l'església de Vilanera (dalt del Puig).
  - Restes del convent benedictí de Vilanera (a la part baixa del Puig).
  - Mas Vilanera.
- Veïnat dels Recs:
  - Can Japot.
  - Can Reding.
  - Torre del Puig del Pedró (BIC).
  - Torre de Montgó (BIC).
  - Hotel Empúries.
  - Escorxador.