

EDICTE

de 22 de juliol de 2008, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Ripoll.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 9 d'abril de 2008 i 18 de juny de 2008, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2008 / 031368 / G

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Ripoll

Acord de 18 de juny de 2008

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, tramès per l'Ajuntament de Ripoll, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 9 d'abril de 2008.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament

Acord de 9 d'abril de 2008

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament de Ripoll, supeditant-ne la publicació en el DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1. Informes d'òrgans sectorials:

- Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació. S'haurà d'assenyalar gràficament en els plànols normatius el perímetre de protecció de l'entorn del Monestir (BCIN), tal com s'assenyala en els plànols del Catàleg de béns protegits.
- Caldrà incorporar les prescripcions que resulten dels apartats número 5 i 6 de l'informe de la Direcció General de l'Habitatge de data 23 de febrer de 2008.
- Caldrà incorporar les determinacions de l'informe de la Direcció General de Carreteres de data 9 d'abril de 2008.
- Caldrà sol·licitar informe a la Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la información i incorporar, si escau, les seves prescripcions.
- Caldrà incorporar, si escau, les prescripcions que resultin de l'informe sol·licitat a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- Caldrà sol·licitar nou informe a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, incorporant, si escau, les seves prescripcions.

1.2. Sistemes:

Pel que fa a la reserva de variant de la traça del ferrocarril al seu pas per Ripoll, s'hauran d'assenyalar gràficament les franges de protecció en els plànols d'ordenació, sense perjudici de les conclusions de l'informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.

L'àrea ocupada per l'aparcament de davant de l'actual estació de ferrocarrils es qualificarà de sistema de Comunicacions - Àrees per a aparcament, clau 2.1.2 i la de l'estació com a sistema Ferroviari, clau 2.2.

A l'àrea del Pla d'Ordina qualificada com a sistema d'espais lliures - àrees d'esport i lleure, clau 3.4, caldrà que es prevegi el seu desenvolupament mitjançant un Pla

especial urbanístic que haurà de resoldre les condicions ambientals i les aplicables a les possibles edificacions, així com les condicions de gestió urbanística.

Pel que fa a l'article 97 - Règim d'ús del sistema d'espais lliures - Parcs públics urbans, clau 3.1, s'hauran de suprimir els usos col·lectius que s'hi poden admetre, tenint en compte que els usos s'han d'adaptar a les determinacions de l'article 34.6 de la Llei d'urbanisme. A més, s'haurà de suprimir la superfície màxima de l'àrea que pot allotjar aquests usos.

En relació a l'article 105 - Condicions d'edificació del sistema d'equipaments comunitaris, clau 4, a l'apartat 2, referit al sòl urbanitzable, es considera més adequat establir que el Pla parcial urbanístic de desenvolupament del sector fixarà les condicions. A l'apartat 3, referit al sòl no urbanitzable, cal que es clarifiqui que només s'admeten els equipaments no compatibles amb els usos urbans, d'acord amb l'article 47.4.b de la vigent Llei d'urbanisme, indicant que les condicions d'edificació s'hauran d'adaptar al que disposa el mateix article i, per tant caldrà suprimir el paràmetre d'ocupació màxima.

1.3. Sòl no urbanitzable

Pel que fa a la zona Espai per a activitats de turisme rural o càmping, s'hauran de suprimir totes les referències a l'activitat de turisme rural tant pel que fa a la denominació de la zona com pel que fa a la normativa.

1.4. Sòl urbanitzable

- Sector SUD 1 Sant Pere i el Sant: Caldrà augmentar els paràmetres de densitat i d'edificabilitat per adaptar-los als objectius del sector, de manera que possibilitin la construcció dels habitatges de protecció previstos per la Llei d'urbanisme i dels habitatges lliures, amb una superfície adequada que garanteixi la viabilitat del sector. La regulació del sector haurà de possibilitar la construcció d'habitatges plurifamiliars.

- Sector SUD 2 Palou: Es recomana augmentar els paràmetres de densitat i d'edificabilitat per adaptar-los als objectius del sector, de manera que possibilitin la construcció dels habitatges de protecció previstos per la Llei d'urbanisme i dels habitatges lliures, amb una superfície adequada que garanteixi la viabilitat del sector. En cas contrari, aquesta reserva d'habitatges de protecció es podrà materialitzar en un altre indret, si bé haurà de comptabilitzar a efectes de les reserves totals del municipi per a habitatges de protecció.

1.4. Sòl Urbà

Caldrà que el POUM relacioni els polígons d'actuació urbanística i el pla de millora urbana tenint en compte la distinció entre el sòl urbà no consolidat i el sòl urbà consolidat.

Atès que les fitxes corresponents als polígons d'actuació urbanística tenen caràcter normatiu, s'hauran de traslladar, de manera que passin a formar part de l'articulat de les normes urbanístiques del POUM. Igualment, s'hauran de completar de manera que en cada una d'elles hi constin els objectius, superfície, coeficients d'edificabilitat (distingint per a usos residencials i per a altres usos) i densitat brutes, usos principals i compatibles, estàndards que determinin les reserves mínimes per als sistema d'espais lliures i equipaments, així com les reserves d'habitatge protegit, si en contenen, l'obligació de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, si fos el cas, i el sistema d'actuació.

Pel que fa a la zona de Reforma i remodelació urbana, clau 12, que es refereix únicament a l'àmbit del pla de millora urbana PMU 2.01, s'haurà de suprimir aquesta zona i atribuir a l'àmbit la zonificació que li pertoca d'acord amb aquest objectiu, mantenint la regulació del PMU 1.02 en l'articulat de les normes urbanístiques.

Pel que fa als polígons d'actuació urbanística definits pel POUM, i, per tal de flexibilitzar l'ordenació prevista pel POUM, tal pel que fa a les volumetries com a la disposició dels espais lliures, així com de les reserves d'habitatge protegit, convé fer les observacions següents:

- PA 2.04 Castelladrall-sud. S'haurà de fer la corresponent reserva habitatges de protecció, o bé aquesta reserva es podrà materialitzar en un altre indret, si bé haurà

de comptabilitzar a efectes de les reserves totals del municipi per a habitatges de protecció.

- PA 2.05 i 2.06. Es recomana que es fixi que els dos àmbits estiguin subjectes als corresponents Plans de millora urbana per al seu desenvolupament.

- PA 3.01 El Pla. Caldrà que es fixi que l'àmbit està subjecte a Pla de millora urbana per al seu desenvolupament.

1.5. Documentació del Pla, aspectes normatius, gràfics i errades materials

Pel que fa a la Memòria social, cal justificar les reserves d'habitatge protegit, que corresponen estrictament al 20% + 10% i, en el cas dels polígons d'actuació urbanística sense planejament derivat cal determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació adequada per aquesta finalitat així com els terminis d'inici i acabament de la construcció de l'edificació, d'acord amb l'article 9 del Decret-llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

A tal efecte, cal adequar la Memòria social i les fitxes de tots els àmbits de planejament (polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana i sectors de sòl urbanitzable delimitat) per tal que quedi precisada la reserva d'habitatge protegit.

D'acord amb l'article 73 del Reglament de la Llei d'urbanisme, caldrà presentar els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1:5000 i els de sòl urbà i urbanitzable a escala 1:1000.

S'hauran de presentar com a plànols sencers (o compostats pel menor número de peces possible), els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1:10000 i els de sòl urbà i urbanitzable a escala 1:2000.

En els plànols de la sèrie 2 "Qualificació del sòl urbà" s'hauran de delimitar tots els polígons d'actuació urbanística, els plans de millora urbana i els sectors de sòl urbanitzable. En aquests mateixos plànols de la sèrie 2 s'incorporaran les determinacions referents als habitatges de protecció i als paràmetres d'alçades i número de plantes. Per la seva part, la sèrie 3 "Alineacions i rasants" es limitarà exclusivament a aquests dos paràmetres, suprimint la resta d'informació.

D'altra banda, en els plànols de la sèrie 2 "Qualificació del sòl urbà" s'hauran d'acotar els perímetres reguladors de les futures edificacions de la zona Industrial segons perímetres reguladors, clau 14.

Les normes urbanístiques del POUM regularan a cada zona de manera clara i precisa la possibilitat d'ocupar l'espai sota coberta.

Pel que fa als articles 192, 197, 202, 210, 216, 222, 237, 247, 253, 258, 266, 271 i 275, caldrà suprimir l'apartat dels usos complementaris.

En relació amb l'article 217 - S'haurà de fixa la densitat per a cada una de les subzones.

Caldrà eliminar l'article 270.

Disposició transitòria primera. S'observa una discordança amb l'Agenda del POUM respecte als terminis. Caldrà que concordin ambdós documents.

Pel que fa al Catàleg de béns protegits, es recomana la incorporació de la Ruta del Ferro.

Article 2. Caldrà adequar-lo al marc normatiu actualment vigent (Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol; Decret-llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

Article 3. La vigència del Pla s'inicia el mateix dia de la publicació en el DOGC, d'acord amb l'article 100 del TRLUC.

Article 22. Caldrà adequar-lo al que preveu l'article 79 del TRLUC en el sentit que és de competència municipal l'aprovació definitiva dels PMU que afectin el propi terme municipal i que siguin promoguts d'acord amb el POUM.

Article 53.3 i 4. Caldrà adequar el redactat al que disposa l'article 57.7 del TRLUC, modificat pel Decret-llei 1/2007, en el sentit que és el propi planejament general, o si escau, el derivat, el que ha de determinar la localització concreta de les reserves d'habitatge protegit i no els instruments de gestió ni mitjançant conveni.

Article 58. Caldria concretar que el sistema preferent per a l'execució de PMU o PAU serà el de reparcel·lació: modalitat compensació bàsica.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 22 de juliol de 2008

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Ripoll

Annex

Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbanística de Ripoll.

Títol I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Capítol I

CONTINGUT, VIGÈNCIA I REVISIÓ.

Article 1

Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Ripoll, és l'ordenació urbanística integral del municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

El present POUM és el resultat de la revisió del pla general d'ordenació de Ripoll de l'any 1984, i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

És un objectiu essencial del pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Article 2

Marc normatiu

El present Pla d'ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigents i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, és a dir, el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol; Decret-Llei 1/2007, de 16 d'Octubre, de mesures urgents en matèria urbanística; i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006; així com la legislació urbanística de l'estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

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

Article 3

Vigència i revisió

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 100 del TRLUC, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

2. S'estableix com a termini mínim de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'apartat següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 93 LIU).

3. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:

a) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi de Ripoll.

b) Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència

c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.

La variació de població s'entendrà substancial quan superi el 30% de la prevista en el Pla durant un quadrienni, i la d'usos del sòl, quan s'hagin desenvolupat les quatre cinques parts del sòl urbà no consolidat o del sòl urbanitzable.

d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.

e) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament o que en les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.

Article 4l

Modificació del POUM

1. Només podrà modificar-se el POUM quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que es faci necessària una revisió global.

2. En tot cas, la modificació del POUM s'haurà de fonamentar en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals i la viabilitat d'acceptar les propostes sense procedir a la revisió.

3. Es subjectarà la modificació a allò establert a la Llei d'urbanisme.

Article 5**Caràcter vinculant de les determinacions del POUM**

1. Les determinacions del POUM vincularan tant l'administració pública com els particulars.
2. Tindran, a més de vinculant, caràcter preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni històric i artístic, o de zones d'interès, legalment establertes, tant les incloses en aquest POUM, com les emanades dels organismes estatals o locals.
3. L'obligatorietat d'observança d'aquest pla comporta les limitacions que s'estableixen a la Llei d'urbanisme i en aquestes normes, respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, així com per a la concessió de llicències provisionals.

Article 6**Contingut del POUM**

L'obligatorietat del POUM derivarà dels següents documents que l'integren, i que s'estableixen a la Llei d'urbanisme i el Reglament:

- a) La memòria, descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental, l'informe de sostenibilitat i la memòria ambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, quan hagi estat aprovat.

Article 7**Interpretació del POUM**

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest pla.
2. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin redactats a escala que permeti més precisió.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el POUM pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.

4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.

5. No obstant, en els casos en què la interpretació literal de les disposicions del POUM, resultin solucions que puguin atemptar contra l'esperit en general del Pla o que impedeixin l'acompliment del destí d'una determinada finca o que resultin situacions contradictòries tècnicament impossibles o absurdes, la Comissió de Govern previ informe tècnic, podrà acordar la solució que estimi més adequada.

Article 8

Plànols d'ordenació

Aquest Pla General consta de les següents sèries de plànols normatius:

Sèrie 1: Classificació del sòl urbà i urbanitzable

Sèrie 2: Qualificació de sòl urbà

Sèrie 3: Alineacions i rasants del sòl urbà

Sèrie 4: Qualificació del sòl urbanitzable

Sèrie 5: Classificació i qualificació del sòl no urbanitzable. Catàleg

Sèrie 6: Catàleg de béns protegits. Sòl urbà i urbanitzable

Sèrie 7: Xarxes bàsiques dels serveis urbanístics.

Article 9

Disciplina urbanística.

L'ajuntament vetllarà pel compliment del planejament, exercint les potestats que li són pròpies. S'adoptaran com a mesures defensives del POUM la suspensió de les obres o dels actes, la invalidesa dels actes contra seu, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors, d'acord amb allò que disposen la Llei d'urbanisme, i el contingut del Reglament.

Article 10

Administració actuant

1. L'execució d'aquest POUM i dels Plans derivats que s'aprovin per al seu desenvolupament es portarà a terme normalment per l'ajuntament. Podran tenir consideració d'administració actuant, d'acord a l'establir a l'article 13.1.c) de la Llei d'urbanisme, els consorcis urbanístics o societats anònimes de capital íntegrament públic, que així ho acordi expressament la Corporació.

2. Les actuacions, obres i serveis que hagin de portar a terme altres òrgans de l'administració pública, dins de les esferes de llurs competències específiques, per tal de dotar el territori de Ripoll d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, es consideren operacions d'execució del POUM o d'aquelles que en desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.

3. L'ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiadora dels béns afectats, quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin els òrgans de l'administració pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions del POUM.

Article 11**Altres subjectes per a l'execució del POUM**

Per a l'execució d'aquest POUM o dels plans que en el seu desenvolupament s'aprovin, es podrà utilitzar qualsevol dels procediments de gestió previstos en la Llei d'urbanisme.

Article 12**Convenis Urbanístics**

D'acord amb la legislació urbanística vigent l'ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.

Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participará en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuïda la facultat.

Capítol 2**PLANS, CATÀLEGS I PROJECTES DE DESENVOLUPAMENT DEL POUM
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Article 13****Competència pel desenvolupament**

El desenvolupament d'aquest POUM correspon a l'ajuntament. Els particulars podran promoure el planejament que correspongui per a desenvolupar les previsions establertes en aquestes Normes Urbanístiques, a l'Agenda, o al Programa d'actuació.

Article 14**Condicions generals per als plans de desenvolupament del POUM**

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'ajuntament.

2. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans

destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6 / 93 de 15 de juliol, reguladora de residus.

b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.

Article 15

Condicions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els Plans Especials d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.

2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.

3. Els projectes esmentats en els apartats anteriors incorporaran com una de les seves determinacions la situació i col·locació dels elements necessaris per al sistema de recollida de residus en tota la seva extensió, tant pel que fa a rebuig com a la recollida selectiva.

4. L'ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Article 16

Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present POUM incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques i urbanístiques als minusvàlids, d'acord amb la normativa sectorial que regula aquesta matèria.

2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els Projectes d'urbanització, Plans Especials i Projectes d'obres Municipals encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.

3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per raó de llur utilització es destinin al servei públic incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.

4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

Article 17

Mesures de protecció contra el foc

1. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest POUM, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 241 / 1994, de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis i la norma bàsica d'edificació CPI, en les condicions establertes en el Codi Tècnic de l'Edificació, (CTE), aprovat pel Real Decret 314/2006; i es redactarà la delimitació prevista al Decret 123/ 2005 de prevenció d'incendis forestals, en els entorns que resulti procedent.

2. L'ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

Article 18

Condicions de sanejament

Tots els plans i projectes que desenvolupin el present POUM tindran en compte les següents consideracions pel que fa al servei de sanejament:

- a) Formació de xarxes separatives per a l'evacuació diferenciada de les aigües de pluja de les aigües residuals, incorporant les primeres els sistemes propis de drenatge.
- b) Recuperació dels efluenters per a la seva reutilització per altres funcions.
- c) Tractament diferenciat, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració.

Article 19

Condicions de les obres d'infraestructura elèctrica, per cable i altres similars

1. No es permetrà la instal·lació de noves línies aèries d'alta tensió en sòl urbà i urbanitzable que, en tot cas, hauran d'ésser subterrànies. Únicament podrà ser autoritzada l'estesa de línies aèries d'alta tensió, amb caràcter provisional, sota la condició de la seva transformació subterrània, amb imputació d'aquests costos als generals d'urbanització del sector a què es refereix la modificació del traçat, previ establiment de la corresponent fiança.

2. En totes les zones del sòl urbà del municipi, qualsevol que sigui el seu ús i el tipus d'ordenació, les línies elèctriques de baixa tensió no podran tenir traçat aeri sobre els espais públics, subjectat amb pals o suports metàl·lics a les parets. En aquestes zones, hauran de ser subterrànies o estar constituïdes per cables grapats a les façanes dels edificis, i en aquest cas,

l'encreuament de vials i espais lliures hauran d'adoptar la canalització subterrània.

3. Les línies de telecomunicació hauran de complir els mateixos requisits que les línies de baixa tensió.

4. Fora dels casos de situacions perilloses o avaria que així ho justifiquin, no podran ser reformades o ampliades les instal·lacions existents que no s'ajustin a la present normativa.

Article 20

Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparà a través d'un Pla Especial.

2. Seran criteris bàsics, als quals haurà de donar resposta el Pla Especial, l'agrupació dels diferents operadors en uns punts concrets pe tal de compartir infraestructures, així com la limitació de l'impacte paisatgístic i la protecció de la salut de les persones

3. Prèviament a la redacció del Pla Especial, els operadors estaran obligats a presentar a l'ajuntament un programa de desenvolupament de la seva implantació al municipi.

Article 21

Adequació de les obres al medi on se situïn

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni historicoartístic, l'ajuntament podrà denegar, la llicència a aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on se situïn.

2. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès historicoartístic, els edificis que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient i paisatge existent.

Article 22

Plans de millora urbana

Aquest POUM es desenvoluparà mitjançant plans de millora urbana referits a sòl urbà consolidat o no consolidat, quan les necessitats del planejament ho aconsellin.

Aquests plans s'elaboraran i aprovaran d'acord amb allò que disposa la legislació urbanisme, respecte a la documentació i el contingut de les seves determinacions, i a les competències per a la seva aprovació definitiva, que són de l'Ajuntament quan afecten el propi terme municipal i es redactin d'acord amb el POUM.

Article 23

Plans parcials

Els plans parcials són els instruments de planejament ordinari per al desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat.

Article 24

Plans especials per a desenvolupar els sistemes generals

Per a la realització dels sistemes generals, independentment del tipus de sòl (urbà, urbanitzable o no urbanitzable), en el què es trobin, es formularan Plans Especials d'acord amb les condicions, determinacions i documentació que es preveu per a aquestes finalitats a la Llei d'urbanisme.

Article 25

Plans especials per a dotació d'equipaments

Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en els supòsits que senyala la Llei d'urbanisme per als plans especials.

Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un pla especial sense que calgui modificar prèvia o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que els inspiren. En cap cas podran donar lloc a augments d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

Article 26

Plans especials en sòl no urbanitzable

1. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació, o per a la implantació de determinades activitats admeses, que en cap moment suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM.

2. Igualment podran ser redactats plans especials en sòl no urbanitzable per l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà tal com preveu la Llei d'urbanisme.

3. Aquests plans contindran la documentació prevista en la Llei d'urbanisme i la que sigui necessària per a justificar les actuacions que es prevegin.

SECCIÓ SEGONA. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL, NATURAL I DEL PAISATGE.

Article 27

El Catàleg de béns protegits

D'acord amb allò establert a la Llei d'urbanisme aquest POUM incorpora en la seva documentació, el Catàleg de béns protegits, el qual comprèn els següents tipus o categories de béns:

1. Béns d'interès cultural.

S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, construccions o elements objecte de protecció pel seu interès arquitectònic, arqueològic o històric; de caràcter nacional o local.

2. Béns d'interès natural.

Es delimiten i s'inclouen en aquest tipus de béns del Catàleg els espais naturals que presenten un interès remarcable pels seus valors geològics o biològics i que han de ser objecte d'una especial protecció, conservació i millora. Dins d'aquests espais s'hi inclouen, entre altres, els espais d'Interès Natural compresos dins el PEIN, i de la Xarxa Natura 2000.

3. Espais d'interès paisatgístic.

Constitueixen aquests espais tant els indrets d'interès paisatgístic propi com els espais al voltant d'altres béns culturals o naturals catalogats i que han de restar lliures d'edificació, per evitar la proximitat d'altres usos o construccions que en limitin o interfereixin les vistes, amb l'objectiu de mantenir-ne les relacions existents amb l'entorn natural on estan implantats, i completar-ne així la seva percepció i protecció. Aquests espais també estan integrats per aquelles masses arbòries que realitzen una funció, en determinats casos, de cortina vegetal o filtre visual respecte de determinades implantacions per a les que és convenient reduir-ne la seva percepció en el paisatge, i en altres de fragmentació paisatgística de l'estructura urbana.

Article 28

Normes aplicables als béns del Catàleg

1. Els béns inclosos en l'apartat 1) de l'article anterior els serà d'aplicació les disposicions de la legislació sobre el Patrimoni Cultural, així com les normes generals i específiques del Catàleg d'aquest POUM.

2. Per a tots els espais inclosos en el punt 2) de l'article anterior regiran les disposicions de la legislació sobre el Medi Natural, les establertes per a aquests espais en el pla d'espais d'interès natural en el seu cas, i les normes que s'estableixen en Catàleg d'aquest POUM. Mentre no s'aprovin els corresponents plans especials de protecció del medi natural i del paisatge, en els terrenys compresos dins la Xarxa Natura 2000, s'aplicaran les directrius de gestió establertes a l'Annex 8è de l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre

3. Els espais inclosos a l'apartat 3) de l'article anterior tenen la consideració d'espais lliures de noves edificació.

La protecció pot ser compatible amb l'existència de determinats elements dels sistemes urbanístics generals, com també pot ser compatible amb els usos o utilitzacions agrícoles, ramaderes extensives, o silvícoles, d'acord amb les disposicions establertes a les Normes Específiques del Catàleg.

L'ordenació d'aquests espais, compatibilitzant la seva protecció amb els usos permesos, així com la posada en valor dels béns catalogats que contenen ha de ser objecte d'un Pla Especial de protecció per a cadascun dels espais.

4. Les normes de caràcter general per a cada tipus de bé catalogat es complementen amb les disposicions particulars per a cadascun dels béns.

SECCIÓ TERCERA. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Article 29**Catàleg de masies i cases rurals**

1. Es redactarà un pla especial, per tal d'identificar en el Catàleg a que es refereix l'art. 50.2 de la Llei d'Urbanisme, les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació; i per a establir les condicions arquitectòniques i urbanístiques que hauran de complir les edificacions i els usos.

2. Encara que no estiguin incloses dins del catàleg de masies i cases rurals, es permetrà, l'execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable en les condicions establertes a l'article 56.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i a les normes d'aquest pla que regulen els usos del sòl no urbanitzable. En cap cas es permetrà la reconstrucció d'edificacions en estat ruïnós situades dins dels espais d'interès natural o paisatgístic.

Capítol 3**NORMES ESPECÍFIQUES PER A L'ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA****Article 30****Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics**

1. Els particulars podran formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana, plans parcials urbanístics i plans parcials de delimitació per al desenvolupament d'aquest POUM. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general serà necessari sol·licitar una autorització prèvia de l'ajuntament, raonant la conveniència de la promoció privada que s'entendrà desestimada si no ha estat acceptada en el termini de dos mesos.

2. En qualsevol cas, l'ajuntament facilitarà l'obtenció de dades i informacions necessàries per a la formulació del planejament.

Article 31**Contingut específic dels Plans de promoció privada**

Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir referències de:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.

Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

Article 32**Documentació específica dels plans de promoció privada**

1. Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir, a més dels documents que amb caràcter general s'estableixen per cadascuna de les classes de Plans en aquestes Normes, els següents:

- a) Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.
- b) Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.
- c) Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització.
- d) Previsions sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.
- e) Compromisos que s'hauran de contreure entre l'urbanitzador i l'ajuntament i entre l'urbanitzador i els futurs propietaris dels solars.
- f) Garanties del compliment dels esmentats compromisos.
- g) Mitjans econòmics adscrits per a garantir l'execució de les determinacions del Pla.
- h) Estudi sobre la forma d'adquisició del sòl de la totalitat del Pla.

2. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans, s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el propi Pla, així com les garanties reals o obligacionals que n'assegurin el compliment.

Article 33

Condicions per a la tramitació

Els Plans es presentaran davant de l'ajuntament i seran tramitats d'acord amb allò que disposa la legislació vigent, amb citació personal per la informació pública dels propietaris dels terrenys compresos en aquells, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl. Si escau, es notificarà individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla.

Article 34

Contingut mínim de l'aprovació.

L'acord d'aprovació dels Plans d'iniciativa particular contindran, com a mínim, les següents condicions, modalitats i terminis:

- 1. L'acte d'aprovació pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.
- 2. Termini dins el qual s'haurà de formalitzar el document públic de cessió gratuïta a l'ajuntament de cadascun dels sòls necessaris pels fins comunitaris. Aquesta cessió ho serà independentment de l'execució de les obres d'urbanització.
- 3. Termini en què s'hauran d'acabar les obres d'urbanització que comprendrà el planejament, amb les característiques fixades en el Pla o en el projecte d'urbanització complementari, que es cediran mitjançant Acte d'entrega.
- 4. Previsions sobre l'exigència de les garanties concretes que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització entre les què sempre es comprendrà l'obligació de dotar de tots els serveis a les zones previstes per a jardins, parcs o qualsevol altre ús públic i conservació, dins d'un mínim de 4 anys, de totes les obres d'urbanització a partir de l'acta

d'entrega exigida en l'apartat 3 anterior. Les esmentades previsions es faran sempre mitjançant la constitució de garantia determinada per l'ajuntament entre les formes previstes a la Llei i l'advertència de la pròpia execució en cas de no compliment.

5. Advertiment al promotor de l'obligació d'expressar la data d'aprovació del planejament i de les obligacions urbanístiques concretes o imposades per l'administració per la transmissió de qualsevol títol, de parcel·les o edificacions, i l'obligació de difondre-ho públicament.

6. Obligació d'instal·lar en la urbanització cartells indicadors on hi figurin els aspectes essencials de l'acord aprovatori del Pla i de les seves condicions.

7. Qualsevol altra obligació congruent amb els objectius urbanístics generals.

8. Advertiment de que l'ajuntament no podrà concedir llicències d'edificació mentre les parcel·les no reuneixin les condicions que exigeix l'article 29 de la Llei d'Urbanisme, imposant al promotor, a la urbanitzador i al propietari del sòl, l'obligació que els documents de transmissió de terrenys o construccions continguin aquestes declaracions, independentment d'allò que preveu l'article 44 d'aquestes Normes Urbanístiques sobre llicència condicionada a completar la urbanització.

9. En qualsevol cas, l'acord designarà un tècnic de grau superior com a responsable de la inspecció del desenvolupament de les obres d'urbanització i comprovació que, en tot moment, s'executin d'acord a les previsions tècniques del Pla, i dins dels terminis que s'hagin aprovat.

Article 35

Incompliment de les obligacions concretes

1. El no compliment per part del promotor privat de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes, facultarà l'administració segons l'entitat i la transcendència d'aquest incompliment, per tal que adopti alguna o algunes de les mesures següents:

1. imposició de sancions pecuniàries

2. realització de les garanties

3. suspensió del Pla

4. subrogació de l'administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la qualificació immediata anterior a l'aprovació del Pla parcial, i de l'obra útil realitzada.

2. L'administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins l'àmbit del Pla no aconseguit amb subjecció a allò que disposa l'article 104 de la Llei d'urbanisme.

Capítol 4

LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 36

Actes subjectes a llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes descrits en l'article 179 de la LIU i, amb caràcter general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori.

2. La subjecció a prèvia llicència abasta totes les operacions indicades a l'apartat anterior, realitzades dins l'àmbit territorial d'aquest POUM, encara que sobre l'acte de què es tracti s'exigeixi una autorització d'una altra administració.

Article 37

Actes de l'Estat o d'Entitats de Dret públic

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa l'article 182 de la Llei d'urbanisme.

2. L'òrgan de l'administració de l'Estat o l'Entitat de Dret públic que pretengui realitzar algun dels actes que s'enumeren en l'article anterior haurà de sol·licitar-ne la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments generals en aquesta matèria.

Article 38

Contingut normal de la sol·licitud de llicència

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

- a) Nom, cognom i domicili dels interessats, i a més, els de la persona que els representa quan n'hi hagi.
- b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència.
- c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents.
- d) Lloc, data i signatura.
- e) Corporació o autoritat a qui es dirigeix

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:

- a) Projecte tècnic subscrit per facultatiu competent, adequat a l'operació, obra o instal·lació i integrat per:
 - a.1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
 - a.2. Plànols de situació i d'emplaçament fets respectivament a les escales mínimes de 1/5000 i 1/500 o més reduïts, si les mesures del dibuix ho exigeixen.
 - a.3. Plànol d'informació mínima a escala 1/500.
 - a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior a 1/100.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació d'un projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que es sol·licita no permetin o no justifiquin la redacció del projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions d'escala establertes, caldrà explicar en la memòria la raó del contingut que hom dona al projecte.

b) Qüestionari urbanístic subscrit pel facultatiu redactor del projecte en què constin les circumstàncies de la zona i condicions d'edificabilitat de la finca, segons model aprovat per l'ajuntament.

c) Els altres documents que, segons l'índole de l'obra, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents.

3. Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan per allò que s'estableix a l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

4. El contingut del present article es podrà desenvolupar mitjançant la corresponent ordenança, en atenció a la millora de l'agilització administrativa i mitjans telemàtics, sense que suposi modificació del POUM.

Article 39

Llicències de parcel·lació

1. A més d'allò previst en l'article anterior, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació, hom expressarà:

a) Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació i

b) Característiques de la parcel·lació pretesa amb expressió de les superfícies de les parcel·les i llur localització.

2. El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels següents documents i vindrà subscrit per facultatiu amb títol superior competent:

a) Memòria en què es descriu la finca a parcel·lar, s'hi justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i s'hi descriu les parcel·les.

b) Plànol de situació a escala no inferior a 1/2000 o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.

c) Qüestionari urbanístic de les finques a què es refereix la parcel·lació.

d) Plànol d'informació no inferior a 1/500.

e) Plànol de parcel·lació a escala no inferior a 1/200.

Article 40

Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic

1. Les construccions contigües i immediates, o que formin part d'un nucli de caràcter historicoartístic, hauran d'harmonitzar amb ell, àdhuc quan no existeixi un conjunt d'edificis però hi existeixi qualsevol edifici de gran importància o qualitat de les característiques indicades. Les condicions d'harmonització les apreciarà discrecionalment la Comissió de Govern, amb l'assessorament tècnic que consideri necessari.

2. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, haurà d'expressar, a més de les circumstàncies de l'article 38 d'aquestes normes, sobre contingut normal de la sol·licitud de llicència, les següents:

a) Si l'edifici o la construcció o el grup, estan inclosos en algun catàleg com el que preveu l'article 69 de la Llei d'urbanisme, o si resulta afectat per un Pla especial per a la protecció o ordenació de recintes o conjunts artístics o Plans o Normes vigents en ordre a la protecció del patrimoni historicoartístic.

b) Destí de la finca i, quan sigui el cas, aquell que hom li pretén de donar, un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.

3. Amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar a més dels documents que diu l'article 38 i d'aquells que, amb caràcter general, s'exigeixen per l'índole de l'obra, els següents:

a) Memòria on es descrigui l'obra a realitzar i es justifiqui.

b) Autorització, quan correspongui, a l'organisme competent en aquells casos en què, per la naturalesa de l'edifici o construcció o del grup, s'exigeixi en les disposicions específiques en la matèria.

c) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

d) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Article 41

Plànols de Situació

Els plànols de situació que es presentin per a sol·licitar llicències de parcel·lació, obres majors d'edificació, obres de buidat, excavació o rebaixament, enderrocaments o demolicions, modificació de les característiques físiques del sòl i activitat extractives en terrenys situats dins de l'àmbit territorial d'un pla parcial, especial, o de millora urbana, hauran de reflectir les determinacions gràfiques d'aquests plans que afectin la finca on es projecta de realitzar l'operació o obra, o les del POUM quan estiguin situats fora d'aquells àmbits.

Article 42

Procediment per a l'atorgament de llicències

El procediment d'atorgament de les llicències s'haurà d'ajustar a allò que preveu la legislació de Règim Local.

Article 43

Contingut de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús, quan pertoqui, i tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altra mena, s'haurà de considerar inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules d'aquestes i amb el contingut implícit, que és el que es defineix en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'usos.

2. Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'administració que concedeix la llicència per obtenir informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el termini de 15 dies.

Article 44

Condicions de l'atorgament

1. Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes normes pel que fa a la classe de sòl i al seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que s'hi preveuen.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i de pagament dels costos de la urbanització que legalment procedeixin, sens perjudici d'allò que preveu l'article 53 de la Llei d'urbanisme.

3. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què pugin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

Article 45

Llicència condicionada a completar la urbanització

Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·lació reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes. No obstant això, podrà atorgar la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents.

1. Que l'element d'urbanització que manqui no sigui cap dels següents:

- a) accés rodat,
- b) proveïment d'aigües,
- c) evacuació d'aigües i
- d) xarxa elèctrica de baixa tensió.

2. Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en termini que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en qualsevol dels mitjans previstos a la llei. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

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

Article 46

Edificació en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no s'aprovin els corresponents plans, i no hagi estat executada la urbanització i l'administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització en el cas de que l'execució del Pla hagi estat realitzada en la modalitat de compensació.

2. Quan la modalitat del sistema d'actuació hagi estat de cooperació o el d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat ultimada la urbanització.

3. Aquestes limitacions s'entenen sens perjudici del que preveu l'article 44 d'aquestes Normes sobre llicència condicionada a completar la urbanització.

4. Mentre no s'aprovin els corresponents Plans, en el sòl urbanitzable no es permetran noves edificacions ni la implantació d'usos i intensitat d'ús diferents dels existents.

Article 47**Llicències en sòl no urbanitzable**

En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb els procediments previstos als articles 47 i següents de la Llei d'urbanisme.

Article 48**Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient**

1. L'ajuntament d'acord amb les disposicions d'aquest Pla denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. D'altra banda, es tindrà em compte allò que preveu l'article 9 de la Llei d'urbanisme per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no en trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

3. La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives.

No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

La Corporació Municipal podrà acordar la retirada dels cartells i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests medis de publicitat o propaganda tinguin llicència municipal, només se'n podrà ordenar la retirada un cop revocada la llicència municipal.

Article 49**Llicències per a usos i obres de caràcter provisional**

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a allò establert als articles 53 i 54 de la Llu.

TÍTOL II**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Capítol 1****RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS**

Article 50**Règim urbanístic del sòl**

La regulació del règim urbanístic del sòl del terme municipal es realitza en aquest POUM, d'acord amb la legislació urbanística vigent, a través de:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
2. La determinació i regulació del l'estructura del territori a través de les reserves per sistemes urbanístics.
3. La qualificació del sòl, en zones, sectors, o espais, segons la seva classificació urbanística, i l'establiment de les fórmules de desenvolupament i gestió.

Article 51**Classificació del sòl segons el règim jurídic**

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació es classifica, a efectes del règim jurídic, en: sòl urbà, consolidat i no consolidat; sòl urbanitzable delimitat; i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. El sòl urbanitzable delimitat es convertirà en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.

Article 52

Inexistència de dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples indicacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Article 53**Reserves per habitatges de protecció pública**

- 1 D'acord amb l'article 57.3 de la LIU, aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent, com a mínim, al 20% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable; i també reserva, per a la construcció d'altres modalitats d'habitatges assequibles, el corresponent al 10 % del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- 2 En aquest sentit, els polígons d'actuació urbanística i els àmbits subjectes a pla de millora urbana en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, i els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials, han de contenir expressament aquesta reserva de sòl com a mínim, o la que es senyala específicament per a cadascun d'ells en aquest POUM.

3. En el cas dels polígons d'actuació, la identificació i precisió de la parcel·la o finca en la que es situï la reserva d'habitatges protegits, si s'escau, s'efectua en els plànols de la sèrie 2.

Article 54

Subsòl

D'acord amb l'article 39 de la LIU, el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament caldrà una actuació expropiadora en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.

L'aprofitament del subsòl es condiona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ

Article 55

Determinacions en sòl urbà

1. En sòl urbà aquest pla:

a) Distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat.

En el sòl urbà no consolidat el pla hi preveu polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana, que es delimiten al plànols de la sèrie 2, els objectius i característiques dels quals es determinen per a cadascun d'ells a l'Annex 2, d'aquestes Normes Urbanístiques.

b) Aplica les tècniques de la qualificació del sòl a través de la divisió en zones, i de reserva o afectació de terrenys per a sistemes urbanístics..

c) Assigna usos detallats a cada zona, de manera que l'aplicació del POUM és directa, llevat d'on és prevista la redacció de plans de millora urbana.

d) Estableix les condicions d'ordenació de les edificacions mitjançant la concreció dels paràmetres urbanístics i dels criteris d'harmonització formal i compositiva.

e) Determina els béns que han de ser protegits per llurs valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals.

f) Regula l'ús del subsòl d'acord amb allò establert per la legislació urbanística.

2. En sòl urbà consolidat i en el sòl urbà no consolidat, tret dels àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla:

a) Detalla l'ordenació urbanística, i els paràmetres necessaris per a l'atorgament de les llicències d'edificació, i les alineacions i rasants.

b) Estableix la possibilitat d'ordenacions alternatives per a l'ordenació dels volums en determinades zones i situacions.

c) Defineix les alineacions.

d) Precisa les rasants i el traçat i les característiques de les obres d'urbanització, tret de que els terrenys estiguin compresos dins un polígon d'actuació, tot indicant els serveis que cal completar o acabar per a assolir les condicions de solar.

3. En sòl urbà no consolidat, la definició de les rasants i del traçat i característiques dels serveis i obres d'urbanització s'ha de realitzar en un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el de reparcel·lació o taxació conjunta.

4. En els àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla fixa l'índex d'edificabilitat bruta, els usos, les densitats, els estàndards per a les reserves de sòl públic, i per habitatges de protecció pública si s'escau, així com les condicions generals d'ordenació.

Article 56

Polígons d'actuació i cessions per a vialitat.

1. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla, efectuar les cessions de terrenys destinats a espais públics, i repartir equitativament els costos i beneficis de l'ordenació.

2. Els polígons d'actuació previstos per aquest pla, es delimiten als plànols de la sèrie 1. En les fitxes que consten al Capítol 6.3.4 de la Memòria s'hi determinen: la proporció mínima dels sòls públics, el sostre màxim edificable, les condicions d'execució, i els paràmetres urbanístics màxims en que s'ha d'ordenar l'edificació. Aquests paràmetres coincideixen amb els propis de la zona amb que estan qualificats els terrenys o bé són establerts específicament per tal de poder assolir l'aprofitament urbanístic necessari per a afrontar les cessions de terrenys públics previstes.

3. En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat prevista, si resulta necessari per fer el repartiment equitatiu de les càrregues, segons allò establert, a l'article 112.6 i 113 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

4. Nogensmenys, quan només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta una concreta finca, no caldrà la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, i caldrà realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

Article 57

Plans de millora urbana

El pla preveu un àmbit per al qual és necessari la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) que concreti l'ordenació dels terrenys que hi estan compresos, en desenvolupament de les directrius i condicions definides pel propi pla. L'àmbit es delimita als plànols de la sèrie 1, i se'n determinen les seves característiques a les normes de la zona on està comprès.

Article 58

Sistemes d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest POUM en sòl urbà, mitjançant plans de millora urbana o polígons d'actuació, l'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 113.1.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, ha de decidir el sistema i modalitat d'actuació urbanística, en funció de les necessitats, els mitjans econòmico-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres

circumstàncies que hi concorrin. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

2. Amb la finalitat de col·laborar en la gestió i execució dels polígons d'actuació, es podran constituir entitats urbanístiques col·laboradores en els termes previstos als articles 187 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 59

Contingut de la propietat en sòl urbà

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà consolidat han de complir inexcusablement les següents obligacions:

a) Executar o acabar les obres d'urbanització, a llur càrrec, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.

b) Edificar els solars resultants, en els terminis i d'acord a les determinacions establertes pel planejament, o bé del programa d'actuació urbanística municipal.

c) Compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel POUM o bé pel programa d'actuació municipal pels àmbits subjectes a aquests tipus d'intervenció.

d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat comprès en àmbits de plans de millora urbana o polígons d'actuació han de complir els següents deures:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.

d) Cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic, en el cas dels plans de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística segons allò establert a l'article 43 de la Llei d'urbanisme, i 40.2 del Reglament.

e) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos dins l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

f) Participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en

que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a predefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

g) Edificar els solars en els terminis i condicions establerts pel planejament urbanístic.

h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació han de complir els següents deures:

a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part de terrenys destinada a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, o a llurs ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.

c) Edificar els solars en els terminis i condicions establerts pel planejament urbanístic.

d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

SECCIÓ TERCERA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE

Article 60

Determinacions en el sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'ordenació determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana en els plànols d'ordenació i estableix, a través de la qualificació urbanística del sòl, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.

2. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada de sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el pla parcial de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest pla.

Article 61

Plans parcials urbanístics

1. Aquest POUM es desenvoluparà sempre mitjançant plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable, i es redactaran, tramitaran i aprovaran d'acord amb la legislació en vigor, sense perjudici de que determinants

elements de l'estructura urbana puguin ser executats amb anterioritat mitjançant plans especials.

2. Els Plans parcials hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima d'habitatges, els usos principals i compatibles, els estàndards de les reserves mínimes per al sistema urbanístics, les reserves per a habitatges de protecció pública, i les condicions generals d'ordenació urbanística. Contindran també aquells documents necessaris per a garantir l'execució de les seves prescripcions, en el cas de promoció per la iniciativa privada.

3. L'àmbit territorial de pla parcial es referirà al sector complet, continu o discontinu, segons s'estableixi en cada cas per aquest POUM.

Article 62

Divisió polygonal i sistema d'actuació

1. La delimitació de polígons per a l'execució del planejament en el sòl urbanitzable es farà en el pla parcial i comprendrà com a mínim un polígon d'actuació. L'àmbit territorial del Pla parcial podrà coincidir amb un o diversos polígons.

2. Els polígons tindran la superfície necessària per tal que puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons i, en conseqüència, en la Memòria que acompanya el pla parcial, a més de justificar-se l'elecció de la divisió polygonal i allò previst en l'article 112.3 de la Llei d'urbanisme, s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats.

3. Per tal d'aconseguir el compliment de la distribució de càrregues i beneficis objectius de la divisió polygonal, els polígons podran ésser continus o discontinus.

4. La determinació del sistema i la modalitat idonis la realitza l'administració actuant amb motiu de l'aprovació del planejament i també la pot realitzar amb la delimitació del polígon d'actuació urbanística, sempre en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

Article 63

Contingut de la propietat en el sòl urbanitzable

1. Els propietaris dels terrenys en aquest tipus de sòl hauran de complir inexcusablement les següents condicions comunes amb les dels propietaris de sòl urbà no consolidat:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos

els terrenys, i el sòl per a infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública.

d) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats. I pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substituïdors, que caldrà precisar en el procés de reparcel·lació.

e) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

f) Costejar, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els serveis urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

g) Edificar els solars en els terminis i condicions establerts pel planejament urbanístic.

h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

SECCIÓ QUARTA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 64

Règim i determinacions en el sòl no urbanitzable

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, dins els límits establerts per la Llei d'Urbanisme, per

la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl. Les determinacions establertes per aquest pla en aquesta classe de sòl s'estableixen al Títol VII d'aquestes normes.

TÍTOL III

SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol 1

DISPOSICIONS GENERALS

Article 65

Definició i qualificació

1. Els sistemes que configuren l'estructura general del territori municipal de Ripoll i en determinen el desenvolupament urbanístic són:

- a) Sistema hidrogràfic. (1)
- b) Sistema de comunicacions. (2)
- c) Sistema d'espais lliures. (3)
- d) Equipaments comunitaris. (4)
- e) Instal·lacions i centres tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres. (5)

2. Constitueixen els sistemes urbanístics generals aquells elements de l'estructura general que el pla determina dins el sòl no urbanitzable.

3. Constitueixen els sistemes urbanístics locals els elements de l'estructura general compresos dins el sòl urbà, per estar al servei del conjunt d'aquesta classe de sòl. També constitueixen sistemes urbanístics locals aquells elements de l'estructura urbana que els plans parcials determinin en sòl urbanitzable. Tret d'aquells que malgrat estar compresos dins aquestes classes de sòl, el pla en determina el caràcter general per raó del seu nivell de servei municipal o superior.

4. La delimitació dels sistemes s'efectua a les sèries de plànols 2,4 i 5.

Article 66

Determinació del sòl adscrit a sistemes locals

1. La determinació del sòl adscrit a allò que aquestes Normes qualifiquen com a sistemes locals es farà, quan sigui el cas i no vinguin ja directament definides en aquest POUM: pel sòl urbà, en els plans de millora; i en sòl urbanitzable, en els plans parcials, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes per a cada zona, o qualificació del sòl establerta en aquestes normes.

2. La determinació del sòl adscrit als sistemes locals es fa per aquest pla en les sèries de plànols 2 i 4.

Article 67

Titularitat i afectació del sòl i del subsòl

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes urbanístics, queda vinculat a aquest destí, la titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic, i per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini

públic és operativa només després que l'ajuntament hagi adquirit el sòl, mitjançant qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa, cessió gratuïta o ocupació directa en aquells casos en que sigui procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. La mutació de destí dels sistemes requerirà la revisió o modificació del POUM, d'acord amb allò que preveuen aquestes Normes.

3. Sense perjudici d'allò que disposa la legislació específica en la matèria, el POUM admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què aquesta titularitat privada i el destí siguin compatibles, sempre que es demostrï fonamentadament que l'ajuntament no pot assumir la seva gestió, sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació.

4. El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació drets o béns afectats.

5. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscs, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

Article 68

Cessions de sòl per a sistemes. Ocupació directa.

1. Les cessions gratuïtes de sòl destinat als sistemes urbanístics previstos en aquest POUM, es regiran segons allò que disposa la Llei d'urbanisme, i segons el que, d'acord amb ella, s'estableix en aquestes Normes, per a les actuacions en les diverses classes de sòl.

2. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics que hagin de ser objecte de cessió en l'àmbit de reparcel·lació d'un planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació podran ser objecte d'ocupació directa en les condicions que es determinen a l'article 150 de la LLU.

Article 69

Execució de sistemes urbanístics per expropiació.

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals o per a sistemes locals, hauran de ser adquirits per l'administració actuant, quan no sigui contemplada la cessió obligatòria i gratuïta prevista per Llei, mitjançant l'expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.

2. L'ajuntament podrà delimitar un polígon limitat a un sistema urbanístic a executar mitjançant expropiació forçosa, que es portarà a terme d'acord amb allò establert als articles 104 i següents de la Llei d'urbanisme.

Article 70

Concessions per a equipaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'ajuntament o qualsevol altra administració hagin adquirit per qualsevol títol de dret

administratiu o civil, inclosa la cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris de sòl, podran atorgar una concessió administrativa per tal que el sòl esmentat sigui destinat a l'equipament comunitari previst al POUM.

2. La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria justificativa de la seva no assumpció i gestió per part dels organismes públics corresponents, així com la fixació del termini de la seva durada. L'exposició es farà de forma clara i precisa per tal de garantir la comprensió del públic.

3. El document que formalitzi la concessió establirà les condicions que haurà de complir el concessionari, en virtut de les bases que hauran de ser establertes a la memòria a la que s'ha fet esment al paràgraf anterior.

Article 71

Referència a la concessió d'un dret de superfície

D'acord amb allò que disposa la Llei d'urbanisme, es podrà concedir un dret de superfície sobre els terrenys qualificats de sistemes, per a destinar-los als fins previstos pel planejament.

Article 72

Terrenys edificats destinats a equipaments o espais lliures

1. Es grafien en els plànols de les sèries 2, 4 i 5 els terrenys edificats destinats a altres usos, o lliures, que segons aquest pla s'han de destinar a equipaments o espais lliures.

2. Les edificacions, instal·lacions o usos existents en aquest terrenys es respectaran fins que no es programi el sistema d'actuació a seguir o es procedeixi a la seva adquisició, sens perjudici dels drets del propietari establerts a la Llei d'urbanisme.

Article 73

Elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori

Els elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori són:

1. Sistema hidrogràfic.
 - a) Cursos hídrics
 - b) Espais de protecció de cursos hídrics
2. Sistema de comunicacions.
 - 2.1 Comunicacions viàries:
 - a) Vialitat.
 - b) Àrees i edificis d'aparcaments.
 - c) Estació d'autobusos.
 - d) Espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.
 - 2.2 Comunicacions ferroviàries.
3. Sistema d'espais lliures
 - a) Parcs públics.
 - b) Jardins i passeigs urbans.
 - c) Espais de protecció i servitud.
 - d) Àrees per a l'esport i lleure.
4. Sistema general d'equipaments comunitaris.

Equipament docent, esportiu, sanitari - assistencial, social, religiós cultural, serveis públics, habitatges dotacionals.

5. Centres i instal·lacions tècniques d'energia, aigua, telecomunicacions i residus.

Capítol 2

SISTEMA HIDROGRÀFIC

Article 74

Definició

Constitueixen el sistema hidrogràfic, els terrenys ocupats amb caràcter permanent o estacional per les aigües superficials continentals, així com les seves ribes i els espais que han configurat a llarg del temps.

Comprèn el sistema hídic, constituït pels terrenys ocupats pel cabal d'aigua dels cursos fluvials associat a l'avinguda de 100 anys de període de retorn; la delimitació del sistema hídic s'efectua considerant, a més, criteris de caràcter ecològic, natural, espacial, històric, geomorfològic i biològic, d'acord amb l'Agència Catalana de l'Aigua.

També constitueixen el sistema hidrogràfic aquells terrenys que per la seva proximitat, i per tal de permetre'n la protecció, manteniment, i gaudi, s'han de mantenir lliures d'edificació, i han estat inclosos dins els espais de protecció i servitud.

La caracterització geomètrica precisa de les estructures viàries, de protecció i de millora hidràulica relacionades amb els cursos fluvials del Ter i del Freser s'efectuarà segons allò previst a la Disposició Addicional Primera.

Article 75

Espais de protecció, servitud i policia.

Dins els espais que constitueixen el sistema hidrogràfic només es permetran les obres d'edificació i construcció vinculades als aprofitaments hidràulics, les que tenen per objecte evitar o disminuir els efectes de les avingudes, així com les destinades a la millora paisatgística i lúdica de l'espai fluvial.

En qualsevol cas, les actuacions d'alteració del relleu del terreny, o nova construcció dins la zona de policia d'aigües, establerta en 100 metres a cada costat de la llera pública, està condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua, tret dels casos en que el planejament directament aplicable ja hagi estat informat prèviament i hagi incorporat les prescripcions formulades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Capítol 3

SISTEMES DE COMUNICACIONS.

Article 76

Elements dels sistemes de comunicacions

1. Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries són:

Vialitat. (2.1.1)

Les àrees d'aparcament. (2.1.2)

Espais per a edificis d'aparcaments (2.1.3)

Espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (2.1.4)

Estació d'autobusos (2.1.5)

Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.

2. Sistema de comunicacions ferroviàries. (2.2)

Article 77

Desenvolupament dels sistema.

Per a completar, desenvolupar o executar el sistema de comunicacions, o algun dels seus elements, es redactaran plans especials d'acord amb allò previst per aquesta classe de plans a la Llei d'Urbanisme.

Article 78

Vialitat (2.1.1)

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel pla per a garantir la mobilitat i accessibilitat dins el municipi de Ripoll, i entre aquest i la resta de territori.

2. Comprèn també aquells terrenys de propietat pública o privada sobre els que s'estableix una servitud de pas públic

3. El règim d'aquesta xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi o qualsevol altre.

Article 79

Jerarquització de la vialitat

Per raó de la diferent funció i exigències en les característiques tècniques dels elements que constitueixen la vialitat, aquest pla distingeix la Xarxa Viària territorial, la Xarxa Viària urbana, i la Xarxa de Camins.

Article 80

Xarxa viària territorial

La Xarxa viària territorial que preveu aquest pla està constituïda per:

1. La xarxa bàsica, constituïda per la C-17, la N-260 i les seves variants.

2. La resta de carreteres que uneixen la xarxa urbana del municipi amb la resta del territori o amb la xarxa bàsica territorial.

Article 81

Xarxa Viària Urbana

Dins la Xarxa Viària Urbana es distingeix:

1. Xarxa Viària Urbana bàsica, constituïda per:

Anella de circumval·lació: són els vials que garanteixen la unió de les vies d'accés al centre urbà, i proporcionen la connexió entre les tres parts en que el nucli de Ripoll és dividit pel Ter i pel Freser.

Vies d'accés: Són les vies que garanteixen l'accés al nucli urbà de Ripoll des de la resta del territori i fins l'anella de circumval·lació; i coincideixen amb les carreteres actualment existents quan transcorren per sòl urbà o urbanitzable.

2. Xarxa Viària Urbana complementària

És la constituïda per la resta de vies, i passeigs. Garanteix l'accessibilitat de tots els indrets del sòl urbà a partir de la Xarxa Urbana bàsica, i la mobilitat rodada i de vianants a l'interior del nucli urbà.

Article 82**Xarxa de Camins**

Integren aquesta xarxa el conjunt de camins o vies que fan accessible la totalitat del territori del terme municipal.

Article 83**Alineacions i rasants**

Les alineacions i rasants de la xarxa viària en sòl urbà, són les assenyalades directament per aquest pla en els plànols de la sèrie 3.

Les alineacions i rasants dels elements que integren la Xarxa Territorial i la Xarxa Urbana Bàsica es determinaran o concretaran, en qualsevol classe de sòl, mitjançant projecte redactat segons la legislació sectorial o pla especial; en sòl urbanitzable, si s'escau, mitjançant pla parcial.

Article 84**Desenvolupament de la xarxa viària**

La solució concreta de les cruïlles, enllaços, calçades, passos a diferent nivell, ponts sobre els cursos hídrics o altres elements anàlegs de la Xarxa viària territorial i de la Xarxa Urbana Bàsica, que es grafia en els plànols, són només orientatius dels seu funcionament amb la finalitat de reservar prou terreny per a l'execució dels corresponents projectes redactats d'acord amb la legislació de carreteres, o dels plans especials per a l'execució d'algun dels seus elements que s'aprovin posteriorment. Els terrenys sobrers que no s'utilitzin per aquells efectes es destinaran a espais lliures de protecció o jardins urbans quan s'escaigui.

El planejament derivat i els projectes d'urbanització han de precisar la vialitat i els accessos als sectors; pel que fa a la connexió amb la xarxa de carreteres, hauran d'ajustar-se a la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i a la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya.

Les actuacions en sòl urbà i urbanitzable que afectin les carreteres han d'obtenir l'informe favorable vinculant, segons la titularitat de les vies, del Servei de Territorial de Carreteres de Girona o del Ministeri de Foment.

Article 85**Dimensionat de cruïlles**

A les cruïlles entre dues vies d'amplada superior a 15 m., l'edificació de nova planta no podrà ocupar l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida a cada cantonada per les alineacions de les vies i per una corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi tangent a aquelles alineacions.

Article 86**Seccions transversals de vialitat**

Tret de justificació que aconselli una solució diferent, en els plans especials i en els projectes d'urbanització, almenys un 40 % de l'amplada dels vials de la xarxa complementària es sistematitzarà per a pas de vianants. Aquesta amplada inclou, en el seu cas, l'espai per a carril de bicicletes.

Article 87**Àrees per a aparcament (2.1.2)**

1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament públic de vehicles. a l'aire lliure.
2. A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani, sota la cota del pla de referència (pdr) determinat en els plànols d'alineacions i rasants. No obstant s'admeten petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada, en planta baixa, vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.
3. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i es dotaran d'arbrat.
4. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.

Article 88**Espais per a edificis d'aparcament (2.1.3)**

Els espais per a edificis d'aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació.

Per a la construcció dins de cadascun d'aquests espais s'haurà de redactar un pla especial en el qual es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en els plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament. Quan la titularitat no vingui indicada es podrà determinar mitjançant pla especial.

Article 89**Espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (2.1.4)**

Són aquells terrenys de titularitat pública o privada, edificables exclusivament en planta soterrani per a ser destinada a aparcament públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.

Article 90**Estació d'autobusos (2.1.5)**

Són els terrenys destinats a l'estacionament dels autobusos interurbans així com a les instal·lacions o edificacions necessàries per a la prestació de serveis als passatgers, que es regularan mitjançant un pla especial.

Article 91**Espais de protecció, servitud i reserva dels sistemes de comunicacions**

Els espais de protecció i servitud dels sistemes de comunicació, són els espais lliures que per la seva proximitat als diferents elements dels

sistemes, o per estar reservats per una futura construcció de noves vies de comunicació, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.

Aquests espais quan no estan adscrits als sistema d'espais lliures, es delimiten amb una línia discontinua en els plànols d'ordenació.

En les edificacions existents que resultin incloses dins els espais de protecció podran fer-s'hi obres de conservació i millora d'acord amb el seu ús.

Article 92

Sistema ferroviari. (2.2)

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel pla per la xarxa ferroviària existent o per garantir-ne la seva conservació, manteniment i millora.

Comprèn també aquells terrenys susceptibles de ser destinats a construccions o altres instal·lacions vinculades directament al manteniment de la pròpia infraestructura, a l'explotació del servei que presta, o a l'atenció dels usuaris..

El règim dels elements d'aquest sistema és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, o qualsevol altre.

2. Les línies límit d'edificació que es grafien en els plànols d'alineacions, en sòl urbà, podran ser objecte de reducció, sense que impliqui modificació del planejament, segons el procediment i condicions establertes a l'ordre FOM / 2230 / 2005 DE 6 DE juliol (BOE 12 juliol 2005)

Capítol 4

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 93

Tipus d'espais lliures

En consideració a la funció que realitzen en el conjunt del sistema urbà i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures.

3.1. Parcs públics urbans.

3.2. Jardins i passeigs urbans.

3.3. Espais de protecció i servitud.

3.4. Àrees d'esport i lleure.

Els espais lliures destinats a parcs públics, jardins i passeigs urbans, i els espais de protecció i servitud, són terrenys de domini i ús públic, i han de ser destinats a una utilització i ús totalment lliures i gratuïts, i no podran ser ocupats per instal·lacions esportives ni de cap mena que comportin una limitació a l'ús i gaudi públic, tret d'allò previst en el règim d'usos de determinats tipus d'espais.

Article 94

Protecció dels béns catalogats

L'ordenació dels parcs, espais, i àrees del sistema d'espais lliure mitjançant els plans o projectes que es redactin per a cadascun dels seus elements, respectaran i posaran en valor els béns d'interès cultural, natural o paisatgístic compresos dins el Catàleg d'aquest POUM.

Article 95

Expropiació

Els terrenys destinats al sistema general d'espais lliures públics podran ésser expropiats actuant aquest Pla com a títol legitimador de l'expropiació segons el procediment legalment establert.

SECCIÓ SEGONA. PARCS PÚBLICS (3.1)

Article 96

Parcs Públics Urbans.

Aquesta categoria la integren aquells espais lliures que per la seva considerable extensió i proximitat a les àrees de residència estan al servei de tota la població o de parts importants de la població.

Article 97

Règim d'ús

En els parcs, a més de l'ús propi dels espais lliures públics i sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, s'hi podran admetre també zones per a esbarjo, el lleure i l'esport d'acord amb allò previst a l'article 34.6 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 98

Concessió administrativa per als usos col·lectius

Sobre els terrenys delimitats per a usos col·lectius, i sense alterar la seva condició de domini públic, l'ajuntament podrà atorgar una concessió administrativa per a poder destinar-los a algun dels usos previstos per aquest pla.

La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria en la que se'n fixi la durada així com les condicions en relació a les obres d'urbanització i de manteniment dels espais lliures.

SECCIÓ TERCERA. JARDINS I PASSEIGS URBANS (3.2)

Article 99

Definició

Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació de dimensions més reduïdes que els parcs. Són també els terrenys destinats a jardins, places, passeigs o salons urbans.

Article 100

Règim d'ús

Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais inedificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure.

SECCIÓ QUARTA. ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVITUD (3.3)

Article 101

Definició

Els espais de protecció i servitud són espais lliures d'edificació. En general, són terrenys destinats a la protecció dels diferents sistemes, o bé estan subjectes a les servituds dels sistemes amb que confronten, i són:

- a) Els terrenys necessaris per a la protecció, servitud o reserva de determinats elements dels sistemes de comunicacions viàries o ferroviàries.
- b) Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis o equipaments.
- c) Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics estan sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
- d) Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
- e) Els terrenys que en compliment de les disposicions legals alienes al pla no puguin ésser objecte d'edificació.

Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins d'aquests espais, són les que es determinen per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que en genera la servitud.

Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar els límits amb els espais de protecció d'aquest sistema per raó de l'adscripció d'aquest sòl al sistema que protegeixen.

Els espais de protecció, en sòl urbà o urbanitzable, previstos entre la xarxa viària i les zones edificables es plantaran amb espècies vegetals arbustives i arbòries, especialment quan l'ús a que es destinin aquestes zones sigui l'industrial o per a activitats econòmiques, per tal de millorar la seva integració paisatgística.

SECCIÓ CINQUENA. ÀREES D'ESPORTS I LLEURE (3.4)

Article 102

Definició

1. Són els terrenys que aquest pla preveu per a ser destinats a la pràctica de l'esport, el lleure, i l'esbarjo, a l'aire lliure. Sobre aquest terrenys només s'admetran les instal·lacions i construccions mínimes imprescindibles per a l'activitat a que es destinin. Les construccions seran aïllades i d'una sola planta com a màxim. Es minimitzaran les pavimentacions i impermeabilitzacions del terreny, les superfícies ocupades per aparcaments i els tancaments perimetrals.

2. L'execució de l'àrea d'esport i lleure prevista a la plana d'Ordina ha de ser objecte d'un pla especial de desenvolupament, per tal de resoldre les condicions ambientals i les aplicables a les possibles edificacions, així com a la gestió urbanística. Caldrà adoptar les mesures que consten al punt 1.6 de l'Annex 1 de Mesures ambientals d'aquestes normes urbanístiques. La

inserció de les actuacions sobre el terreny tindrà en compte la màxima separació possible respecte de la llera del riu Freser i terrenys adjacents a fi i efecte de garantir la conservació de les seves funcions ambientals i de preservació front el risc d'inundació tal i com assenyala l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. Caldrà remetre el projecte al Departament de Medi Ambient per a efectuar el procediment d'avaluació ambiental que correspongui.

Capítol 5

EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 103

Tipus d'equipaments

Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb el codi 4.

Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació. I amb les lletres "a" o "b", es determina la titularitat pública o privada de determinats tipus d'equipament, respectivament. Quan la titularitat no estigui explícitament indicada, la titularitat que li correspon és l'existent, sense perjudici d'allò previst a l'art. 106 d'aquestes normes.

Es distingeixen els següents tipus d'equipaments

1. Equipament escolar (4.1) :

Són els terrenys reservats per a guarderies, centres escolars, preescolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres. Comprèn també les instal·lacions esportives i socials associades a aquests centres.

2. Equipament esportiu. (4.2):

Són els terrenys destinats a les instal·lacions esportives cobertes o descobertes per a la pràctica dels esports o de la cultura física.

3. Equipament sanitari i assistencial. (4.3):

Són els terrenys destinats a l'assistència sanitària, ambulatoria o hospitalària. Centres de salut, residències socials, i similars.

4. Equipaments culturals, socials, religiosos i administratius. (4.4):

Són els terrenys destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies, així com a les seus i oficines de les administracions públiques.

5. Protecció i seguretat públiques. (4.5)

Són els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de bombers, protecció civil, policia, i altres.

6. Cementiris. (4.6)

7. Serveis públics. (4.7)

Són els terrenys destinats a les instal·lacions, o construccions necessàries per a prestar els serveis de les administracions públiques que no estan compresos en els punts anteriors ni tampoc en el Capítol 6, d'infraestructures dels serveis urbanístics i ambientals.

8. Habitatges dotacionals. (4.8)

Són els terrenys de titularitat pública, destinats a la construcció d'habitatges de promoció i protecció pública; i que no poden ser alienats

Article 104**Equipaments actuals**

Els equipaments existents o en execució, anteriors a aquest Pla quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant acord raonat de l'ajuntament.

Article 105**Condicions d'edificació**

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.

1. En sòl urbà

Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.

En tot cas, el tipus d'ordenació de les edificacions sobre els terrenys destinats a equipament serà aïllada, i la seva ocupació no serà superior al 40%, quan el color amb que s'identifiquen en el plànol de qualificació del sòl sigui el verd. Sense perjudici d'allò previst a l'article següent.

2. En sòl urbanitzable

En aquesta classe de sòl el pla parcial de desenvolupament haurà de concretar les condicions d'ordenació de l'edificació.

3. En sòl no urbanitzable

Les edificacions en sòl no urbanitzable que s'hagin de destinar a equipament, en virtut d'allò previst a l'article 47.4.b.6 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es subjectaran a les següents condicions:

- a) Es conservaran les masses arbòries existents.
- b) Es separaran com a mínim 10 metres de les alineacions dels camins existents o la major separació si existeix, de servitud de carreteres o altres.
- c) L'alçada de l'edificació serà el d'una sola planta, no obstant es permetrà l'edificació d'una planta pis l'ocupació de la qual sigui com a màxim la meitat de la de la planta baixa que es projecti.

Article 106**Plans Especials**

1. Quan la complexitat de l'equipament o del nombre d'equipaments ho faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades que justifiquin el canvi de titularitat de l'equipament, s'elaborarà un pla especial, segons allò establert a l'article 67 de la Llei d'Urbanisme.

2. L'espai lliure dels equipaments del Casal (carrer Dr. Raguer), dels Salesians, (carrer 27 de Maig), i Can Guetes (Rda. Mas d'En Bosch), podrà ser ocupat, en planta soterrani, per construccions destinades a aparcament públic mitjançant la redacció d'un pla especial que determini la seva titularitat, les condicions d'edificació i les d'ordenació dels accessos.

Capítol 6

INFRASTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS I AMBIENTALS.

Article 107

Definició

1. El POUM determina l'emplaçament de les construccions i instal·lacions bàsiques, adscrites als serveis urbans corresponents al subministrament d'electricitat, gas, aigua potable, així com les d'evacuació i tractament dels residus líquids i sòlids, i a les telecomunicacions.

El pla distingeix els següents tipus d'infraestructures dels serveis urbanístics:

5.1 Instal·lacions d'aigua potable.

5.2 Instal·lacions d'electricitat.

5.3 Instal·lacions de gas.

5.4 Instal·lacions d'aigües residuals.

5.5 Instal·lacions de tractament de residus sòlids.

5.6 Instal·lacions de telecomunicacions.

2. La complementació, assenyalament, localització i dimensionat precís de les infraestructures de Sanejament i d'Aigua Potable, es farà mitjançant sengles plans especials; amb les mateixes finalitats també es podran redactar plans especials per a la resta dels serveis urbanístics.

3. També es redactarà un pla especial per a la concreció de la volumetria de les edificacions necessàries i de les característiques de cadascuna de les instal·lacions. En el cas de les instal·lacions elèctriques previstes als terrenys qualificats com a 5.2 del carrer Ll. Companys, el pla especial les preveurà soterrades, cobrint les instal·lacions amb una coberta plana de manera que per la seva part superior, es mantingui la continuïtat de la rasant del carrer i aparcament.

TÍTOL IV

DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

Capítol 1

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 108

Edificacions fora d'ordenació

1. Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les edificacions i els usos que per raó de l'aprovació d'aquest pla quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2. Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa la legislació vigent, i en conseqüència no poden ser objecte d'obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no poden comportar augment del valor d'expropiació.

3. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'art. 53.5 de la LIU

Article 109

Volum i ús disconformes

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que aquest pla determina, i que no estiguin incloses en els supòsits de l'article anterior, estan en situació de volum o ús disconforme, i poden ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, en el seu cas, augment de volum d'acord amb les condicions que es determinen a l'article següent, però no les de reconstrucció.

2. Els usos existents, legalment establerts amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla, que no siguin incompatibles amb la nova reglamentació d'usos, podran mantenir-se, havent d'adaptar-se a les noves disposicions aplicables.

3. Es permetrà la substitució dels usos existents per altres permesos a la zona on estigui emplaçada la construcció, sense perjudici de l'acompliment de les condicions establertes a l'article 111 d'aquestes normes.

Article 110

Edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes

En aquelles parcel·les amb edificis o construccions amb volum disconforme, la suma del sostre de les obres d'ampliació o de nova edificació i el sostre edificat de les construccions existents no podrà ultrapassar el sostre màxim edificable que correspon a la parcel·la en aplicació del seu coeficient d'edificabilitat o el que resulta de l'aplicació dels paràmetres de fondària edificable i alçada reguladora, segons el tipus d'ordenació.

No es permetrà la segregació de les parts de parcel·les ocupades amb volum disconforme de les parts on es preveu la materialització de l'aprofitament segons l'ordenació de l'edificació prevista pel pla.

Article 111

Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents. En les edificacions situades en zones d'edificació entre mitgeres s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin, si estan compreses dins de l'espai edificable, sense perjudici de l'acompliment de les condicions establertes en aquest pla per a l'admissió dels diferents usos; si les edificacions estan situades a l'espai lliure d'illa, només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició de la Llei d'Urbanisme. Les activitats admeses que estiguin instal·lades dins l'espai edificable de l'illa podran ocupar les edificacions en volum disconforme existents dins de la mateixa parcel·la.

Article 112

Alteracions de la composició de les façanes i dels edificis o conjunts amb unitat de composició

Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana o volum d'una edificació existent, haurà d'ésser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i haurà de respectar les característiques de composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies.

Les reparacions parcials dels diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposin un canvi ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.

Article 113

Parcel·les inferiors a les dimensions mínimes.

S'admeten parcel·les de front i superfície més petites que les determinades en cada zona si:

- a) Procedeixen de segregacions o divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'any 1984.
- b) S'ajusten a llicències de parcel·lació aprovades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla.
- c) Són parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat física d'obtenir els mínims exigits.

Capítol 2

DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 114

Parcel·la

Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directes als espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona. Quan els terrenys públics als que dóna front aquesta partió estan urbanitzats d'acord a les normes mínimes establertes per la llei té la qualificació de solar.

Article 115

Condicions d'edificació i parcel·lació.

Per tal de que puguin ser edificables aquells terrenys que limitin lateralment amb un altre no edificat la superfície del qual o el seu front mínim sobre l'espai de vialitat pública siguin inferiors als establerts com a mínims pel pla a la zona on estan situats, caldrà prèviament efectuar-ne la reparcel·lació.

En aquests casos l'ajuntament podrà fer la reparcel·lació d'ofici o a instància dels interessats.

Article 116

Intensitat neta d'edificació

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cada parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de distribuir entre totes les parcel·les l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

Per a comptar l'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies de sostre edificades pel damunt d'un metre de la superfície del terreny. Comptaran els cossos volats tancats, els patis de llum i els de ventilació. A aquestes efectes no es computaran els patis oberts. Les plantes baixes porxades, i els cossos volats mig-tancats comptaran el 50% de la superfície.

La superfície de la planta golfes computarà com a sostre edificat a partir d'una alçada lliure d'1,50 m.

Article 117

Coeficient d'ocupació

1. El coeficient d'ocupació és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció vertical sobre el terreny del volum d'edificació sobre i sota rasant, inclosos els cossos volats.

2. En tots els Plans es precisarà el coeficient d'ocupació de la planta baixa i planta pis.

Article 118

Coeficient de volum edificable

És el resultat de dividir el volum màxim admès en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tot el volum comprès a l'interior de les superfícies definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes, tret del cossos volats oberts.

Article 119

Planta Baixa

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació entre mitgeres, té la consideració de planta baixa tota planta el paviment de la qual està a nivell de la rasant del vial en el punt mig de la façana o, com a màxim, 0,60 m. per damunt o per sota en el punt de major o menor cota, respectivament. En les edificacions existents la planta baixa serà la que tingui accés directe des del carrer.

No es permet convertir l'alçada màxima de planta baixa en dues plantes, semisoterrani i entresol.

En els locals a la planta baixa s'hi podran establir galeries volades i altells sempre que s'hi accedeixi des d'aquells i reuneixin les següents condicions:

a) Es separarà tres metres de la façana, i la volada màxima a partir de la resta de parets interiors, no serà superior a 2.00m.

b) L'alçada mínima lliure serà de 2.20 m. per sota i 2.20 pel damunt.

c) Dins l'obertura definida per les galeries sobre la planta baixa s'hi podrà inscriure un cercle de diàmetre superior a 3.0 m.

Es podran construir galeries i altells de superior volada sempre que en projecció en planta no ocupin més del 60% de la superfície de la planta baixa i l'alçada mínima lliure tant per sota com pel damunt sigui superior a 2.50m. Tot mantenint la separació de 3 m. de la paret de façana.

2. En el tipus d'edificació aïllada constitueix planta baixa tota planta o part de la mateixa el paviment de la qual estigui com a màxim a 1,0 m., i el seu sostre estigui com a mínim 1,0 m. pel damunt de la superfície del terreny.

3. En cap cas l'alçada mínima lliure de la planta baixa serà inferior a 2,50 m. Tret de les edificacions auxiliars.

4. En les edificacions de les zones ordenades segons el tipus d'edificació entre mitgeres, el sostre de la planta baixa ha de respectar l'alçada mínima establerta en cada zona respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Article 120

Planta soterrani

Constitueixen planta soterrani aquelles plantes de l'edificació situades a sota la planta baixa. En planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge, sense perjudici d'allò previst a l'art. 173.

L'alçada lliure dels soterranis serà com a mínim de 2,25 m.

Article 121

Plantes superiors a la planta baixa

Totes les plantes al damunt de la planta baixa són considerades plantes pis. L'alçada lliure mínima d'aquestes serà de 2,50 m.

L'alçada total inclòs el forjat de coberta s'especifica per a cada zona.

Article 122

Planta golfes

És l'espai comprès entre la teulada i el forjat de sostre de la darrera planta pis edificada.

L'alçada màxima entre el paviment d'aquesta planta golfes i teulada mesurada en cadascun dels plans de les façanes de l'edificació és de 0,60 m.

La planta golfes es destinarà a la ubicació dels serveis i instal·lacions de l'edifici, la part restant es podrà incorporar a la planta inferior o destinar-la a usos complementaris com trasters independents.

Quan l'ús de la planta inferior és el d'habitatge, a la planta golfes s'hi permetran dependències de l'habitatge que no siguin la sala, la cuina i el dormitori principal. L'accés s'efectuarà directament des de l'interior de l'habitatge situat a la planta inferior, i no se'n permetrà des dels espais comuns de l'edifici a la planta golfes.

Article 123

Cossos que sobresurten del pla de façana

1. Els cossos volats poden ser tancats, mig tancats o oberts.

Són cossos volats tancats els miradors, tribunes o semblants. S'entén com a tribunes aquells cossos volats tancats amb predomini de la superfície vidrada.

Són cossos volats mig tancats els que tinguin tancat qualsevol dels seus costats, bé sigui per baranes o tancaments opacs de qualsevol alçada, que no es puguin desmuntar, o per un altre cos volat tancat.

Són cossos volats oberts els balcons

2. La superfície en planta dels cossos volats tancats comptarà a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

La superfície en planta dels cossos volats mig tancats comptarà el 50% a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

Els cossos volats oberts no comptaran pel càlcul de la superfície de sostre edificat, sí comptaran però pel càlcul de l'ocupació en les zones d'edificació aïllada i a efectes de separació entre edificacions i respecte a les partions.

Article 124

Elements constructius que sobresurten del pla de la façana

Els elements constructius que en determinades condicions poden sobresortir del pla de façana són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres, rètols i marquesines.

Article 125

Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, tret de la sala i el dormitori principal, que sempre s'hauran de ventilar i il·luminar directament a l'espai obert exterior, la ventilació i il·luminació de les restants dependències de l'habitatge caldrà fer-les almenys a través de patis o cel oberts de l'edifici.

La ventilació o la il·luminació per altres mitjans sense pati interior o cel obert només s'admetrà per a les cambres auxiliars que no siguin dormitoris ni cuines, sempre que s'assegurin les condicions d'higiene i sanitat establertes a les ordenances municipals.

2. La ventilació i il·luminació de locals de treball i dels dedicats a l'ús comercial i d'oficines es podrà realitzar mitjançant elements o mitjans tècnics que assegurin les adequades condicions higièniques i sanitàries establertes a les ordenances municipals.

3. Les obres d'addició de noves plantes respectaran també les mateixes disposicions.

Article 126

Patis i cel oberts d'il·luminació i de ventilació

1. Podran ésser interiors o oberts

Són interiors els patis que no s'obren a d'altres espais lliures o vials.

Són patis oberts, aquells que tenen alguna o algunes de les seves cares obertes a espais lliures o vials.

2. Patis mancomunats

Els patis hauran de ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques veïnes. A efectes de les Normes serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat.

Quant a reglamentació, es regiran tant en superfície com en dimensions, per allò disposat per als patis interiors i oberts.

Article 127

Dimensions i superfícies dels patis per a dormitoris i cuines

1. Patis tancats

La dimensió serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 3 m.

La separació entre paraments cecs no serà inferior a 1,5 m. i la distància entre obertures o obertura i parament cec no serà inferior a 3 m.

Amb tot, les superfícies mínimes dels patis obeiran a la taula següent:

a) Per dormitoris

Alçada del pati (nombre de plantes)	Superfície mínima m ²
--	-------------------------------------

1	9
---	---

2	9
---	---

3	12
---	----

4	15
---	----

5	18
---	----

6	21
---	----

b) Per a cuines

Alçada del pati (núm. plantes)	Superfície mínima m ²
-----------------------------------	-------------------------------------

1	6
---	---

2	6
---	---

3	9
---	---

4	12
---	----

5	15
---	----

2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les separacions i distàncies mínimes fixades en el punt anterior. Amb tot, no serà aplicable en aquest cas, les superfícies mínimes fixades en les taules.

Tanmateix, la fondària dels patis oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a una vegada i mitja el front obert de façana quan el pati hi donin dormitoris i dues vegades el front obert de façana quan hi donin cuines. Les parets dels patis de llum oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

Article 128

Patis per a escales i peces auxiliars

1. Patis tancats.

La dimensió del pati serà tal, que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 2 m. i no tindrà en cap punt de la seva planta una dimensió de menys de 1,5 m.

Amb tot, la superfície mínima obeirà a la taula establerta per a les cuines.

2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que correspongui segons aplicació de les disposicions del punt anterior. Amb tot, no serà aplicable en aquest cas, les superfícies mínimes fixades a la taula.

Tanmateix, la fondària dels patis de ventilació oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a dues vegades i mitja el front obert de façana. Les parets dels patis de ventilació oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

3. En els edificis de fins a planta baixa i tres plantes pis i golfes, es permet la ventilació i il·luminació zenital i per la planta baixa quan la caixa d'escala disposi d'un ull central, en el que s'hi pugui inscriure un cercle d' 1,00 m de diàmetre; quan l'escala sigui de dos trams, entre forjats successius, s'admet la situació de l'ull d'escala en la posició final o lateral però de manera que tingui una superfície superior a 2,00 m² i també s'hi pugui inscriure un cercle d'1,00 m de diàmetre.

Article 129

Disposicions generals sobre els patis

Als efectes de l'aplicació de les disposicions dels articles anteriors es tindrà en compte les següents consideracions:

- a) Les llums mínimes entre paraments del pati no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com safareigs, dipòsits, etc.
- b) L'alçada del pati a efectes de determinació de la seva superfície es prendrà des del nivell del paviment de la planta més baixa que el precisi fins el nivell del sostre de la planta pis més alta que el tanqui.
- c) El paviment del pati estarà com a màxim a 1 m. per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- d) Els patis tancats es podran cobrir total o parcialment amb lucernaris translúcids, sempre que es deixi un espai de ventilació, perimetral, zenital o entre les lamel·les formades pel material de coberta, de superfície mínima igual a la del pati si és menor de 9 m², o l'equivalent a 2/3 de la del pati si la seva dimensió és superior a 9 m². L'alçada del lucernari sobre el pla del vessant de la teulada no ultrapassarà els 0,50 m.

Article 130

Façanes

1. La façana és el parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors sigui la via pública, o altre espai lliure d'edificació. Diferent de la façana són les parets mitgeres.
2. Les façanes seran tractades amb materials adients que assegurin a aquestes un temps de vida al menys igual al de l'edifici, així com les condicions d'aïllament, ornat i impermeabilitat necessàries.
3. No es permeten tractaments de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
4. Totes les façanes, tant si s'alineen al carrer com si estan reculades queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que consideri necessari el municipi i amb finalitat pública.
5. A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer.
6. Els paraments que constitueixen la testa dels edificis que formen el cap d'una fila d'edificació tindran a tots els efectes la consideració de façana.
7. Es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.
8. A les façanes o espais oberts visibles des de les places públiques, espais lliures o carrers, l'ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de conservació i de reforma sense elaboració prèvia de cap pla.

9. Les arestes de les obertures, finestres i balcons es separaran com a mínim 0,40 m. del pla de la paret mitgera sens perjudici del que disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds.

Article 131

Tractament de paret mitgera o parets cegues.

Les parets mitgeres, les parts de parets mitgeres, i en general les parets cegues que quedin al descobert, es tractaran amb els materials d'acabats de façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. No es permeten els acabats superficials de mal comportament a l'intempèrie.

Article 132

Accés rodat a les parcel·les

L'accés rodat de vehicles a les edificacions i solars des de la via pública està subjecte a la prèvia autorització per l'ajuntament.

Els propietaris amb autorització per l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la voravia, les característiques del que seran fixades per l'ajuntament d'acord amb els serveis tècnics municipals.

Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers l'accés s'autoritzarà pel carrer que menys pertorbacions al tràfic de vianants i rodat pugui causar. Mai no s'autoritzarà per l'accés directe sobre la xarxa viària bàsica si la parcel·la o edificació dona front a una altra via.

En cas de sol·licitar més d'un accés rodat en una parcel·la s'haurà de justificar la seva necessitat en la memòria del corresponent projecte d'obres.

SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES

Article 133

Alineació de vial i d'edificació

1. Alineació de vial: és la que s'assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parcs o jardins i les parcel·les o solars de domini públic o privat.

2. Alineació d'edificació: es el límit a partir del que es podrà construir l'edificació i que coincidirà o no segons la zona, amb l'alineació del vial; de la separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial se'n diu reculada de l'edificació.

3. Alineació de façana és l'alineació d'edificació a cada parcel·la.

Article 134

Amplada de vial als efectes de l'alçada reguladora i cossos volats.

1. Si les alineacions de cada costat de vial, dibuixades al plànol d'alineacions, rectes o corbes, son paral·leles en tota l'alineació, és a dir entre dos carrers transversals o entre dos espais no edificables, la distància constant entre les dues alineacions de vial és l'amplada del carrer als efectes de l'aplicació de la normativa urbanística. L'amplada del carrer és l'assenyalada en el plànol d'alineacions de la vialitat.

2. Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com a amplada la mitjana de les distàncies entre punts de les dues alineacions del mateix vial.

3. L'amplada dels espais lliures no computa als efectes de determinar l'amplada del vial, tret d'aquells casos en que per raó de composició arquitectònica de l'espai lliure es reconeix la possibilitat d'una planta més, en el plànol on es senyalen les alçades de les edificacions

Article 135

Alçades

1. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és el que fixen les normes de cada zona.

2. L'alçada es mesurarà verticalment en el pla de façana a la via pública, des de la cota de rasant de la voravia en el punt mig de la façana, o del punt d'aplicació de l'alçada, fins el pla superior del forjat de la darrera planta pis, o del de les golfes.

3. La façana sobre la que es prendrà l'alçada, en el cas de que l'edifici doni front a més d'un carrer és aquella que correspon a l'alineació sobre la que es determina en números el nombre de plantes, en els plànols d'alineacions.

4. Pel damunt del pla horitzontal determinat per l'alçada reguladora només és permès la coberta de l'edifici amb les condicions que per a aquestes es determinen en caràcter general i per cada zona.

Article 136

Característiques de les cobertes

1. La coberta inclinada arrancarà de cada parament de façana des de línies horitzontals compreses dins un mateix pla horitzontal.

Els plans horitzontals d'arrencada de coberta i el de la cara superior del darrer forjat es situaran com a màxim a la cota de l'alçada reguladora màxima, i entre ells la diferència de cota no serà en cap cas superior a 0,60 m.

En cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateixa teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrencada de coberta serà, com a màxim de 3,10 m.

Per cada vessant, el pla de teulada serà únic.

2. Quan el pla d'arrencada de coberta es situï a la cota de l'alçada màxima el pendent no serà superior al 35 %, si no se'n fixa expressament un altre en les normes de la zona; i no s'admet cap cos tancat sobre el pla de la teulada.

3. Quan el pla d'arrencada de coberta es situï per sota de la cota de l'alçada màxima reguladora, es permetrà un pendent de teulada superior, sense que en cap cas la línia del carener ultrapassi la cota que li correspondria en aplicació del pendent de teulada permès sobre el pla horitzontal d'arrencada de coberta a l'alçada reguladora màxima, ni l'angle díedre que formin els vessants de la teulada amb un pla horitzontal resulti superior a 30°.

4. Per sobre el pla de teulada, quan aquesta es resolgui segons allò previst al punt anterior, es permetrà la construcció d'un cos d'edificació inscrit dins el díedre que formen el pla de la teulada i el pla que resultaria d'aplicar el

pendent màxim permès a la cota de l'alçada reguladora, si es compleixin a més les següents condicions:

- a) La línia d'arrencada de teulada de l'edifici s'ha de situar a una cota 0,80 m. o més per sota la cota de l'alçada reguladora.
- b) El cos d'edificació es separarà com a mínim: dos metres del pla de cada façana, i un metre de cada paret mitgera.
- c) En cada vessant de teulada, la longitud del cos d'edificació no podrà ser superior a la meitat de la longitud de la línia horitzontal situada sobre el pla de la teulada i a dos metres de distància de la vertical de la façana de l'edifici.
- d) El cos d'edificació es separarà, en cada vessant, de les línies de plec de la teulada produïts per la inflexió de les alineacions de les façanes de l'edifici:

Quan el plec de teulada és produït per la inflexió convexa de façana, els cossos no podran ocupar la superfície de teulada compresa entre la línia de plec i els plans verticals, ortogonals a les façanes i que passen pel punt d'inflexió de la línia del carener.

Quan el plec de teulada és produït per una inflexió còncava de façana, els cossos d'edificació no podran ocupar la part de teulada compresa entre aquell plec o aiguafons, i els plans verticals ortogonals a les façanes que passen per la línia vertical on es produeix la inflexió de la façana.

5. En els mateixos supòsits en que s'admeten els cossos d'edificació del punt anterior, també s'admetran els terrats plans o cobertes planes, tret de les zones del centre històric, si a més de respectar les separacions que per aquells s'hi estableixen, compleixen les següents condicions:

Es separaran com a mínim dos metres de la línia del carener.

La superfície amb coberta plana no serà superior al 20% de la superfície total de la teulada.

Les cobertes planes d'habitatges contigus estaran separades com a mínim per dos metres de teulada, i no s'admeten les baranes pel damunt del pla de teulada.

6. S'admet amb caràcter general el tipus de coberta plana, sense les limitacions del punt anterior, per als cossos d'edificació de planta baixa situats a l'interior de l'illa, per als que el pla preveu una fondària edificable major que la de les plantes pis. Les cobertes planes i terrats tindran una alçada no superior a 0,40 m.

Sobre aquestes cobertes s'admetran baranes que no podran sobrepassar els 0,90 m. sobre el paviment; quan no confrontin amb espais públics es permetran una alçada superior, fins a 1,80 m. si es construeixen amb materials lleugers

7. Sobre la teulada només es permetran :

- a) Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquen un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització. Les plaques de captació d'energia solar, tret dels casos en que no es permetin sobre les teulades, que s'hauran de col·locar adossades sobre el mateix pla de la teulada.
- b) Els lucernaris, i remats decoratius de coberta.

Article 137

Nombre de plantes i alçada reguladora

El nombre màxim de plantes és el que es determina en els plànols d'ordenació; l'alçada reguladora màxima és la que es determina en cada zona en funció del nombre de plantes admeses.

L'alçada reguladora s'aplica a l'edificació sobre aquell front d'illa que en els plànols d'ordenació hi consta escrit el nombre màxim de plantes.

Article 138**Cossos volats**

1. Els cossos volats a més de les limitacions que se'ls assenyalen en cada zona respectaran les següents condicions:

No estan permesos en la planta golfes.

Es separaran com a mínim un metre del pla de cada mitgera.

La separació entre cossos volats contigus serà superior a dues vegades la volada del cos més sortint, i com a mínim un metre.

La longitud màxima en projecció horitzontal sobre la façana dels cossos volats continus és de 6 m.

2. En les façanes que donen als espais públics, els cossos volats tindran el caràcter de tribunes; no estan permesos en planta baixa, i en planta pis, només poden estar permesos, segons les zones, a partir d'una alçada de 3,20 m. sobre la cota més alta de la rasant de la voravia que correspongui a cada cos volat, tant si l'alineació de l'edificació coincideix com si està reculada de la del vial.

3. Cossos volats i cossos sortints a la part posterior de les edificació.

S'admeten els cossos sortints en totes aquelles plantes de la façana posterior, tret de les golfes, en les que la seva fondària coincideixi amb la de les plantes pis, en les mateixes condicions que els cossos volats.

Tindran una volada màxima des de la línia de façana d'una dècima part del diàmetre del cercle màxim inscriptible dins el pati interior de l'illa amb un màxim d'1 m.

Els cossos volats tancats o mig tancats, en projecció horitzontal no ocuparan més d'una tercera part de l'amplada de la façana posterior.

Article 139**Elements que sobresurten del pla de façana**

Ràfecs. Són els elements volats construïts i de poc gruix que constitueixen la perllongació de la teulada. El cantell dels ràfecs no tindrà un gruix superior a 0,20 m. ni la seva volada ultrapassarà els 0,60 m del pla de façana.

Cornises. Podran sobresortir un màxim de 0,12 m. i 0,30 m. si són de coronació de façana.

Sòcols. Els sòcols podran sobresortir un màxim de 0,10 m. en tota la longitud de façana i fins a una alçada màxima de 2m.

Viseres. S'admeten aquests elements sobre les obertures de la planta baixa situats entre els 2,20 m. i els 3,20 m. d'alçada sobre la voravia, sempre que el seu gruix a la part més exterior no ultrapassi els 0,10 m. i la seva volada màxima 0,40 m., en el cas que coincideixin les alineacions de l'edificació amb les del vial; i 0,80 m. si l'alineació de l'edificació està reculada com a mínim 1,50 m. de la del vial.

Article 140**Determinació de les alçades****1. Edificis o solars en front a un sol carrer.**

a) Si la rasant de l'alineació del vial en el tram que confronta amb l'edifici dóna una diferència entre la cota d'un cap de façana i la del centre d'aquesta més petita de 0,60 m., l'alçada reguladora es prendrà en centre de la façana al damunt de la rasant de la voravia en aquest lloc.

b) Si la diferència de nivells és més gran de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima es prendrà 0,60 m. per sota del nivell del cap de façana de cota més alta.

c) Quan de l'aplicació d'aquestes regles en resulti que en determinats punts de la façana a l'alçada de la voravia està a més de 3 m. sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit. En cada un dels trams l'alçada es prendrà segon les regles anterior com si es tractés de façanes independents.

2. Edificis amb front a dues o més vies formant cantonada o xamfrà.

a) Si l'alçada reguladora fos la mateixa per a totes les façanes, s'actuarà com si fos un a sola façana.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, la més alta podrà portar-se al carrer més estret fins a una distància igual a la fondària edificable, mesurada aquesta perpendicularment a l'alineació de la façana.

Tanmateix, l'alçada reguladora dels edificis que es troben en aquesta situació però que constitueixen el cap d'una filera d'edificació, l'alçada reguladora serà la mateixa que correspon a la resta d'edificacions que constitueixen la filera.

3. Edificis en front a dos o més carrers que no formin cantonada o xamfrà.

a) Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i de manera que l'edificació vingui separada de l'altre per l'espai lliure interior de l'illa es regularan quant a l'alçada com si fossin edificacions independents.

b) Quan les edificacions no vinguin separades una de l'altre per l'espai lliure interior de l'illa i coincideixin les alineacions de façana amb les de vial, la alçada reguladora serà la mitjana de les alçades corresponent a cada façana, i es prendrà sobre la façana del front de carrer que dóna l'alçada més elevada sempre que no produís en l'altre un excés d'alçada superior a 3 m., si així fos, es rebaixarà l'alçada fins aquest límit màxim.

c) Quan les edificacions no vinguin separades una de l'altre per l'espai lliure interior de l'illa i no coincideixin les alineacions de vial amb les de façana, l'alçada reguladora serà la que correspongui al vial amb alineació més propera a la de la façana de les plantes pis, i es prendrà sobre la façana en front a aquesta via.

4. Edificis en front a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran en aquest cas atenent a la major de les alçades reguladores permeses en els carrers corresponents a les vies que formen plaça o que hi conflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una major alçada.

Per la determinació de l'alçada reguladora en els casos d'edificació amb front a places no es tindran en compte aquells carrers d'amplada major que les dimensions de la plaça.

Les cruïlles dels carrers i els xamfrans no tindran la consideració de places.

5. Edificis enfront al sistema d'espais lliures, jardins, dotacions o sistema hidrogràfic.

L'alçada dels edificis en front a parcs, jardins o dotacions serà en aquelles zones en les que l'alçada està en funció de l'amplada del carrer, la que correspongui a la via o la que dona front, l'amplada de la qual es senyala en els plànols d'alineacions, sense que es pugui prendre en consideració l'amplada destinada als altres sistemes.

Article 141

Tractament de les parets mitgeres vistes

Quan a conseqüència de diferents alçades, alineacions, fondàries edificables o altres raons quedin parets mitgeres a la vista, aquestes s'acabaran amb materials de façana.

Article 142

Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana i l'alineació del darrera de l'edificació a la que s'anomena alineació posterior. La fondària edificable es mesura per cada solar perpendicularment a la seva alineació de façana sobre via pública.

2. Les porcions de parcel·la que ultrapassin la fondària edificable es consideraran sempre com a part del pati de l'illa, lliures d'edificació, encara que estiguin compreses dins la fondària edificable que correspon a un altre front d'illa, si aquest ja es troba edificat; si no es troba edificat caldrà procedir prèviament a una reparcel·lació.

Igualment aquelles parcel·les la fondària de les quals sigui inferior a la fondària edificable hauran de ser objecte de reparcel·lació per que puguin ser edificables. En aquests casos l'ajuntament podrà fer la reparcel·lació d'ofici o a instància dels interessats..

3. La fondària edificable resulta en les zones en què és edificable tot el perímetre de les illes, de repartir uniformement en tot aquest perímetre la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació de la superfície de l'illa. La figura geomètrica que en resulti serà una figura semblant a la de l'illa definida per les alineacions dels vials.

4. En les zones en que no és edificable tot el perímetre de l'illa, la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de l'illa es concentrarà donant com a resultat una mateixa fondària sobre les alineacions edificables i que s'especifiquin per cada zona.

5. L'edifici que forma el cap d'una fila d'edificació tindrà la paret de testa perpendicular a l'alineació, llevat dels casos en que es grafia expressament el contrari. Aquesta paret de testa s'acabarà com si d'una façana es tractés.

6. Quan les parts laterals comunes dels solar sense edificar no siguin perpendiculars a l'alineació de façana, només es permetrà de construir-hi si l'angle que aquestes formen respecte a la perpendicular a l'alineació de vial és més petit o igual a 25°. Quan l'angle sigui més gran no es permetrà

construir-hi fins que s'hagi efectuat una reparcel·lació per regularització de límits.

7. Per les illes en què les alineacions de façanes, i conseqüentment també les interiors, formin angles aguts es procedirà de la manera següent:

a) La circumferència que s'ha d'inscriure en l'espai interior de l'illa es traçarà amb el centre sobre la bisectriu de l'angle agut interior a una distància del vèrtex real o virtual de dues vegades el diàmetre de la circumferència. Si no s'hi pogués inscriure, es traslladaran paral·lelament les alineacions sense moure el centre, fins que s'acompleixi la condició de separació d'alineacions.

b) L'alineació interior podrà no ésser paral·lela a les línies de façana, sempre que no resulti una fondària edificable per planta major a la permesa.

c) Les façanes que formin angles aguts més petits de 45º es resoldran amb xamfrà de manera que en resulti una longitud de façana no més petita de 4 m.

d) Diàmetre de la circumferència:

Fins a PB + 2P 6 m.

PB + 3 i PB + 4 12 m.

més de PP + 4 20 m.

Article 143

Edificació dins l'espai interior de l'illa. Limitació d'usos.

1. En les illes en què s'assenyala l'ocupació amb edificació en PB de l'espai lliure interior de l'illa aquesta és subjectarà a les següents determinacions:

a) L'edificació en l'espai lliure interior d'illa només arribarà en l'alçada corresponent a una alineació fins a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, en cas d'ésser edificable la totalitat de l'illa en planta baixa.

b) En cas de desnivell entre les rasants, mesurat entre dues façanes oposades, es reduirà la fondària límit de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des dels límits de les fondàries edificables de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.

c) En cada parcel·la el punt més alt de la coberta de l'edificació en l'espai interior de l'illa no sobrepassarà un pla ideal horitzontal situat a 0,70 m. sobre la cota del paviment de la primera planta pis existent o que es projecti.

2. Quan per raó del desnivell de la parcel·la, el sostre de la planta soterrani estigui a una cota superior a 1,0 m. respecte de la rasant del terreny en al seva intersecció amb el pla de façana posterior de la planta baixa, la fondària edificable de les plantes soterrani en que això es produeixi, es limitarà a la de la planta baixa.

Quan per la mateixa raó el sostre de la planta baixa estigui a una cota inferior a un metre respecte de la rasant del terreny en la seva intersecció amb el pla de la façana posterior de la planta baixa, la fondària de la planta baixa es podrà augmentar fins al límit en que s'admeti la planta soterrani.

3. A les edificacions situades al pati interior d'illa no hi és permès l'ús d'habitatge.

Article 144

Tanques de parcel·la

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80 m. sobre el nivell del terreny, i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o hauran de ser vegetals els 0,90 m de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics tindran una alçada màxima promig de 0,60 m., fins a 1,80 m. només podran ser de filat o reixat metàl·lic o vegetals.

SECCIÓ TERCERA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Article 145

Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

1. Front i superfície mínimes de parcel·la.
2. Ocupació màxima de parcel·la.
3. Sostre màxim edificable.
4. Alçada reguladora màxima.
5. Nombre de plantes.
6. Separacions mínimes.
7. Edificació auxiliar.
8. Volum màxim edificable

Article 146

Front i superfície mínima de parcel·la

El front mínim de parcel·la sobre la via pública i la superfície mínima de parcel·la edificable es determinen per a cada zona.

Quan la parcel·la tingui dos fronts contigus formant cantonada, els altres límits tindran la consideració de laterals. Nogensmenys l'edificació haurà de respectar una separació mínima del punt d'intersecció dels límits laterals igual a la que s'estableix respecte del fons de parcel·la.

Article 147

Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació es mesura per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos volats i l'edificació soterrània. L'ocupació màxima de la superfície de parcel·la per l'edificació ve definida en cada zona.

Els terrenys lliures d'edificació com a conseqüència de l'aplicació de la norma d'ocupació màxima de parcel·la no poden ser objecte de cap més altre ús que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.

Els propietaris de dues o més parcel·les podran mancomunar aquests espais lliures, subjectant-se als requisits formals establerts pels patis mancomunats.

Per les parcel·les amb pendent superior al 30 % regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació establert per a cada zona:

del 30 al 50 per 100 disminuirà 1/3

del 50 al 100 per 100 disminuirà 1/2

superior al 100 per 100 no es permet edificar.

Article 148**Sostre màxim edificable**

La superfície de sostre màxim edificable per cada parcel·la és el resultat de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.

En el càlcul de la superfície total edificada computarà tot el sostre edificat pel damunt de la planta soterrani.

Les plantes baixes porxades computaran al 50 % a efectes del càlcul de superfície edificada. Els cossos tancats com caixes d'escala o ascensors, compresos dins de plantes baixes diàfanes sí que es consideraran com a superfície edificada.

La superfície total dels cossos volats tancats i el 50% de la superfície dels mig tancats computaran en el càlcul del sostre total edificat.

La superfície de la planta golfes computarà a partir d'una alçada lliure interior d' 1,50 m.

Article 149**Alçada màxima i nombre màxim de plantes**

1. L'alçada màxima de l'edificació s'aplicarà per a cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, des de la cota de la superfície del terreny fins la coronació de les façanes.

2. El valor de l'alçada màxima i del nombre màxim de plantes es determinen en les normes de cada zona. En cap punt de secció vertical de l'edificació el nombre de plantes podrà ultrapassar el que s'estableix per a cada zona.

3. Per damunt del pla de l'alçada màxima només es permetrà, en les edificacions de tipologia residencials:

a) La teulada amb un màxim del 35% de pendent, o la que s'estableix específicament per a cada zona, i que arrancarà com a màxim de la línia de coronament de cada façana a una alçada no superior a la màxima. El punt més alt de la teulada no ultrapassarà els 2,0 m. sobre l'alçada màxima permesa.

Sobre la teulada només es permetrà:

Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquen un volum, com les caixes d'ascensor i d'escalas, i les torres de climatització. Les plaques de captació d'energia solar, tret dels casos en que no es permetin sobre les teulades, que s'hauran de col·locar adossades sobre el mateix pla de la teulada.

Els lucernaris, badalots i remats decoratius de coberta.

b) Les cobertes planes i terrats d'alçada suplementària no superior a 0,40 m.

Sobre les cobertes planes només es permetrà:

Les baranes, que no podran sobrepassar 0,90 m. sobre el nivell de la coberta, quan es situïn en el perímetre de l'edificació; i fins a 1,80 m. en les separacions laterals, havent de ser construïdes amb materials lleugers els 0,90 m de la part superior.

Els elements tècnics de les instal·lacions que no tanquin volum. Aquells que tanquin un volum, com les caixes d'ascensor i d'escalas, i les torres de climatització, no ultrapassaran el volum que resultaria si l'edificació es

cobris amb teulada; tampoc podran ultrapassar aquest volum les plaques de captació d'energia solar.

Els lucernaris, i remats decoratius de coberta.

4. En les edificacions de tipologia industrials i per a activitats econòmiques residencials no residencials pel damunt de l'alçada reguladora només es permetran els elements que es determinen a cada zona:

Article 150

Separacions mínimes

Les separacions són distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació respecte d'altres edificacions i als límits de parcel·la. Les separacions es mesuren entre els punts més propers de la projecció vertical sobre un pla horitzontal dels límits de parcel·la i de tota edificació, compresos els cossos volats i les plantes soterrani. S'exceptua, en el cas de què es destinin a garatge, els accessos.

Les cornises i ràfecs de teulada comptaran a efectes de separació mínima a partir d'una volada de 0,30 m.

Les separacions mínimes entre edificacions o d'aquestes a les partions es determina en cada zona.

Article 151

Edificació auxiliar

En determinades zones es permet la construcció d'edificació auxiliar al servei dels edificis principals per ésser utilitzada com a locals per a instal·lacions, garatges, porteria, o d'altres semblants. Aquest tipus de construcció també computarà als efectes del càlcul de l'ocupació i sostre edificat de la parcel·la.

Article 152

Adaptació a la topografia i moviments de terres

1. La superfície del terreny natural de la parcel·la és l'existent abans de ser alterat per les obres d'urbanització de la vialitat i dels espais públics, o en el seu cas, el resultat de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el planejament o en els projectes d'urbanització.

2. El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació; també podrà ser alterat per a la construcció de les rampes d'accés als garatges fins un màxim de 2,20 m., per sota de terreny natural en el límit de la parcel·la.

3. A més dels moviments de terres permesos al punt anterior es podran fer aterrossaments en parts limitades de l'espai lliure per al seu enjardinament o per a la implantació d'instal·lacions permeses, sense alterar sensiblement les rasants de les partions, segons el pendent del terreny:

En terrenys de pendent inferior a un 5 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,40 m. per sobre o per sota.

En terrenys de pendent comprès entre el 5 % i el 10%, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,60 m. per sobre o per sota.

En terrenys de pendent superior a un 10 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,80 m. per sobre o per sota.

4. L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,60 m.. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.

5. En aquelles parcel·les situades al costat muntanya respecte del carrer, que en el límit amb l'alineació del vial presentin un desnivell promig superior a 1,50 m. entre la rasant del carrer i la del terreny natural, s'hi podrà construir un mur de contenció de fins a 2,50 m., seguint l'alineació de vial, quan la diferència de cotes sigui inferior a aquesta alçada; i de la mateixa alçada del desnivell en cas de que la diferència de cotes fos superior, amb un màxim de 3,50 m.

6. Tots els murs de contenció visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior amb concordança amb els materials naturals de l'entorn, evitant les esculleres; els de les zones residencials es revestiran amb maçonaria de pedra.

SECCIÓ QUARTA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 153

Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres a través dels que es regula el tipus d'ordenació amb volumetria específica són els que permeten definir la forma de l'edificació segons dues modalitats.

Aquest tipus d'ordenació té en comú amb altres tipus d'ordenació els següents paràmetres:

Superfície mínima de parcel·la.

Front mínim de parcel·la.

Ocupació màxima de la parcel·la.

Intensitat d'edificació.

Article 154

Modalitats d'ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

a) Modalitat de configuració unívoca, a través de la fixació de:

Alineació de l'edificació.

Cota del pla de referència de la planta baixa. (pdr)

Alçada màxima i nombre màxim de plantes.

b) Modalitat de configuració flexible, a través de la determinació de:

Perímetres i perfils reguladors de l'edificació.

Cota del pla de referència de la planta baixa. (pdr)

2. L'emplaçament relatiu de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

a). Separació mínima entre edificacions.

b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

3. Cadascuna de les plantes pis definides pel perímetre o per les alineacions de l'edificació ha de complir les condicions de forma que s'estableixen per aquest tipus d'ordenació.

Article 155

Cota de referència dels plans d'anivellament del terreny.

El pla parcial o el pla de millora urbana, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del pla d'ordenació, en tot allò que calgués, amb les següents prescripcions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrossament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

No hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Les cotes fixades al pla parcial o al pla de millora s'hauran de respectar, encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 0,60m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació. La justificació del canvi de cota s'ha de contenir en la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud de llicència urbanística.

Article 156

Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat, l'ordenació de la forma d'edificació es verifica a través dels següents paràmetres i de les condicions que per a cadascun s'estableixen.

1. Alineació d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades al pla parcial o al pla especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si el pla parcial o el pla especial no contenen regles sobre reculades, caldrà aplicar en tot allò compatible amb la regulació específica, les normes que regulen el tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de les cotes de referència de la planta baixa.

Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixa, o de part de la planta, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui en funció de cadascuna d'aquestes plantes o parts de la planta. L'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, s'han d'establir al pla parcial o pla especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes normes.

Per sobre l'alçada màxima només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments

exterior de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.

Les baranes fins a una alçada d'1,00m si són opaques i d'1,80 m. si són calades

Els elements tècnics de les instal·lacions

Els coronaments de les edificacions de caràcter decoratiu.

Paràmetres en la configuració flexible

En aquesta modalitat, l'ordenació de la forma d'edificació es verifica a través dels següents paràmetres i de les condicions que per a cadascun s'estableixen.

1. Perímetre regulador. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el pla parcial o en el pla especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

2. Perfil regulador. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim embolcall de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'embolcall volumètric vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, serà suficient limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el pla parcial o el pla de millora adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals aquestes normes indiquin alçada màxima, l'embolcall volumètric màxim no podrà ultrapassar-la.

Article 158

Separacions mínimes

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

Separacions mínimes entre edificacions.

Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el pla parcial o pla especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolament.

A aquests efectes la distància mínima entre dos edificis propers és de 4 m. i les distàncies mínimes al llarg d'almenys la meitat del perímetre de cada planta de cada edifici i els edificis del seu voltant serà la següent:

Edificis de PB, PB + 1PP i PB + 2PP 6,00 m

Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP 10,00 m

Edificis de PB + 5PP 18,00 m

Edificis d'alçada superior a PB + 5PP 20,00 m

3. Les edificacions que segons el pla parcial o pla especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Article 159

Factor de forma.

Cadascuna de les plantes pis, definides per les alineacions de l'edificació o pel perímetre regulador haurà de tenir una forma tal que no permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a 18 metres.

En el cas d'edificació destinada a habitatges, la forma de cada planta haurà de permetre la il·luminació i ventilació de totes les peces principals directament a l'espai obert exterior de l'edifici.

Capítol 3

DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS.

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS

Article 160

Definicions generals

1. Definició d'activitat.

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai, dirigida a la producció, l'intercanvi, el consum, o la prestació de serveis.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAEE - 93). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig , que aprova el seu Reglament).

2. Definició d'instal·lació.

És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

Article 161

Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística. El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics
- b) Segons la permissibilitat: El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini. El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- d) Segons el seu caràcter provisional o disconforme

Article 162

Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.

2. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:

- 1) Ús residencial
- 2) Ús terciari
- 3) Ús industrial
- 4) Ús rural
- 5) Comunicacions
- 6) Equipaments comunitaris
- 7) Serveis tècnics
- 8) Espais lliures

3. El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:

- 1) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús residencial els usos específics d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, i de residència.

- 2) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Són activitats de tipus comercial les que consisteixen a posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics de comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu, estació de servei i aparcament.

- 3) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.

4) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos específic agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.

5) Comunicacions

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport de les persones i mercaderies i a l'articulació de la mobilitat del municipi

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic de serveis viaris.

6) Equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós i cementiri.

7) Ús de serveis tècnics

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i de serveis relacionats amb el transport rodat.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i mediambientals i serveis urbans.

8) Espais lliures

Comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure.

Article 163

Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.

2. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:

Habitatge

Habitatge rural

Residència

Comerç

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu

Magatzem
Industrial
Logístic
Estació de servei
Aparcament.
Serveis viaris
Serveis tècnics i mediambientals
Tallers de reparació de vehicles
Educatiu
Sanitari
Assistencial
Esportiu.
Cultural.
Associatiu
Administratiu
Religiós.
Cementiri
Serveis urbans
Lleure.
Agrícola
Ramader
Forestal
Ecològic – paisatgístic

3. El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:

1) Habitatge

Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.

1.a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrenclerat), amb accés exclusiu i independent.

1.b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

2) Habitatge rural

És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

3) Residencial

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

3.a). Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats

de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

3.b). Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i / o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de “ roulottes “ o similars dins d'aquest ús.

3.c). Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.

3.d) Hotel·ler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

El nombre d'apartaments de la modalitat apart-hotels computen en el càlcul de la densitat d'habitatges en els casos en que aquesta estigui establerta.

4) Comerç

Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda al detall. No inclou: la restauració, les activitats lúdiques, les benzineres.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 18 / 2005, de 27 desembre d'equipaments comercials.

4.a) Establiment petit

4.b) Establiment comercial mitjà

4.c) Gran establiment comercial

Pel que fa a la implantació en format de mitjans i grans establiments comercials caldrà atenir-se a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Establiments Comercials (PTSEC).

5) Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

Comprèn també els serveis culturals i associatius, d'ensenyament, sanitaris i assistencials, esportius, administratius, religiosos, així com els locals i instal·lacions destinades a la prestació d'altres serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

6) Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7) Recreatiu

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

7.a) Recreatiu tipus I

Bars musicals, pubs, cafès teatre, cafès cantant i similars, sales de ball amb horari únicament diürn.

7.b) Recreatiu tipus II

Discoteques, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

8) Magatzem

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament o venda a l'engròs, a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

9) Industrial

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

9.a) Indústria- taller

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Superfície útil màxima: 100m²

Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m²

Horari de treball: diürn

9.b) Indústria tipus I

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

9.c) Indústria tipus II

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

9.d) Indústria tipus III

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

10) Logístic

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada)

11) Estació de servei

Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.

b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.

c) Equip d'extinció d'incendis.

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració, i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionats amb la pròpia instal·lació).

12) Aparcament

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

13) Servei viari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa viària, que han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

14) Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

15) Serveis tècnics i mediambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

16) Educatiu

Comprèn les activitats destinades a l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (preescolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

17) Sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

18) Assistencial

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així , com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

19) Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com 7poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20) Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

21) Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

22) Administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.

23) Religiós

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

24) Cementiri

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

25) Serveis urbans

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.). Els serveis funeraris s'inclouen en aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

26) Lleure.

Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

27) Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

28) Ramader

Comprèn les activitats ramaderes relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

29) Forestal.

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

30) Ecològic - paisatgístic

Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

Article 164

Classificació dels usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

1) Usos dominants: són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2) Usos compatibles: són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.

3) Usos incompatibles: són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús dominant.

4) Usos complementaris: són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.

2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic i zona.

3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: Habitatge plurifamiliar, comerç gran, hotel·ler, recreatiu, industrial categories II o superior i estació de servei.

Article 165

Classificació dels usos segons el domini

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

1) Usos públics: Són aquells usos referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

2) Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.

3) Usos col·lectius: Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

Article 166

Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme

1. Usos provisionals: Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, i no precisin instal·lacions o obres fixes i no dificultin l'execució del Pla, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament.

Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 53 de la Llei d'Urbanisme. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

2. Usos disconformes: Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes els serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions establertes en aquestes Normes.

Article 167

Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.

2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans de millora urbana o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.

3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada espai en que es divideix el sòl no urbanitzable.

Article 168

Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema urbà serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla.

2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit en el POUM.

3. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.

4. La determinació dels usos compatibles, condicionats o incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions

a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla de millora urbana d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent es podrà:

Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.

Prohibir usos compatibles amb el POUM.

Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.

c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial, es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Article 169

Definició d'activitat classificada

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord la Llei 3 / 1998 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals

2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o

qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

Article 170

Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:

1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixen en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient que s'estableixi en una ordenança específica.

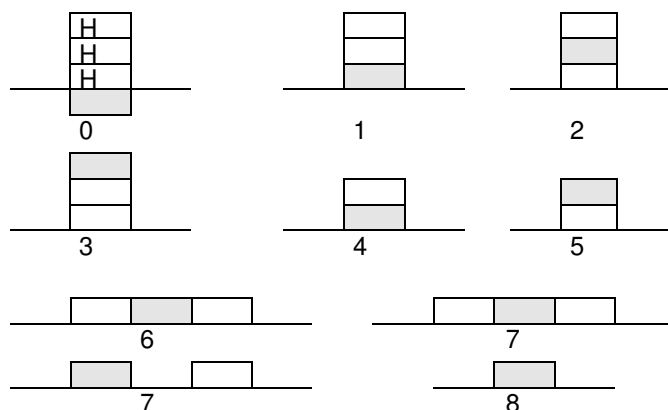
Article 171

Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions (veure els gràfics d'aquest article)

Situació	Ubicació de l'activitat
0	Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
1	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
2	Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
3	Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
4	Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
5	Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
6	Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
7	Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu
8	Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.
9	Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans

Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge

	situació	de
	l'activitat	

Article 172

Usos específics en relació a les actuacions relatives

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m2										
	500m2 a 1300m2										
Comerç i gran superfície	(>1300m2)										
Oficines i Serveis	<120m2										
	>120m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										

[illegible]

11

Ús no perm ès

1

Ús
perm
ès

3. En aquells casos que les plantes soterrani tinguin, per condicions topogràfiques, parts amb aparença de planta baixa podran abastar altres usos tant en la part que es consideri planta baixa com en la part de semisoterrani, sempre i quan computi a efectes d'edificabilitat, i s'ajusti a la normativa contra incendis i a les altres normes d'obligat compliment.

a). Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord

amb les present Normes i, en el seu cas, d'acord amb els paràmetres que estableix una ordenança específica sobre regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

b) Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents vectors ambientals:

Emissions a l'atmosfera

Sorolls i vibracions

Càrrega de foc i risc d'incendi

Residus sòlids

Aigües residuals

Superfície del local

Olors

Radiacions electromagnètiques

Aparcament

Càrrega i descàrrega

Condicions dels carrers

Risc d'explosió

3. La definició d'aquests vectors, la seva possible ampliació o modificació, així com la definició concreta dels respectius factors d'avaluació vindran determinats en la corresponent ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

Article 175

Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembli.

Article 176

Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Article 177

Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, l'ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics municipals, podrà determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL V

REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

Capítol 1 DELIMITACIÓ DE ZONES

Article 178

Divisió en zones

La reglamentació detallada de l'ús, volum i condicions higiènico-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà, es realitza en les normes d'aquest capítol mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols E 1/2000.

6. Zona del nucli històric

- 6.1. Zona de rehabilitació de l'estructura urbana de la Vila.
- 6.2. Zona de rehabilitació de l'estructura urbana dels ravals.
- 6.3. Zona de reducció de la volumetria edificatòria.

7 Zona d'eixample urbà

- 7.1. Zona d'eixample urbà en illa oberta.
- 7.2. Zona d'eixample urbà en illa tancada.
- 7.3. Zona d'eixample urbà en ordenació específica.

8. Zona suburbana

- 8.1. Zona suburbana d'habitatges unifamiliars.
- 8.2. Zona suburbana d'habitatges plurifamiliars.

9. Zona d'edificació aïllada unifamiliar

- 9.1. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat I
- 9.2. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat II
- 9.3. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat III
- 9.4. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat IV
- 9.5. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat V

10. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar

- 10.1. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1.
- 10.2. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 2.
- 10.3. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 3.

11. Verd privat

12. Zona industrial objecte de remodelació urbana

13. Zona d'indústria aïllada.

- 13.1. Zona d'indústria aïllada d'intensitat I
- 13.2. Zona d'indústria aïllada d'intensitat II
- 13.3. Zona d'indústria aïllada d'intensitat III

14. Zona d'indústria segons alineacions.

15. Zona d'activitats econòmiques en edificació aïllada

16. Zona d'activitats econòmiques segons perímetres reguladors.

CAPÍTOL 2. ZONES

SECCIÓ 1. ZONES DEL NUCLI HISTÒRIC (6)

Article 179

Delimitació de zones.

1. El nucli històric comprèn les àrees on es va originar l'assentament urbà de Ripoll, i aquelles altres on s'hi va anar desenvolupant posteriorment, fins el segle XVIII. S'hi distingeix: la Vila, estesa des del monestir fins les ribes del Ter i del Freser, i que es correspon amb el clos de la muralla medieval; i els ravals, nascuts extramurs, al llarg dels camins rals, que unien la vila amb la resta del territori.

A diferència de l'àrea del clos emmurallat, on les edificacions ocupen la totalitat de la parcel·la on es situen, en els ravals, les edificacions n'ocupen una part, la resta de terreny, és destinat a hort o jardí, i constitueix l'espai lliure privat.

Per raó de les diferents vicissituds socials i econòmiques que s'han desenvolupat dins aquesta reduïda àrea urbana durant el llarg període de temps que s'estén des dels seus orígens fins l'actualitat, les estructures urbanes i edificatòries que aplega presenten característiques diverses tan pel que fa a la seva antiguitat, morfologia, interès històric o arquitectònic, i nivell de conservació, com també per la seva capacitat d'adaptació a les noves exigències de la societat actual quant a habitabilitat i accessibilitat.

2. En funció de les característiques morfològiques de les edificacions i de les diferents formes d'intervenció que el pla preveu dins el Nucli històric per tal de garantir la seva integració funcional i social dins del conjunt urbà, s'hi distingeixen les següents zones:

Zona de rehabilitació de l'estructura urbana de la vila. (6.1)

Zona de rehabilitació de l'estructura urbana dels ravals. (6.2)

Zona de reducció de la volumetria edificatòria. (6.3)

Article 180

Zones de rehabilitació de l'estructura urbana.

1. Es qualifiquen com a Zona de rehabilitació de l'estructura urbana de la vila, i s'identifiquen amb el codi (6.1), aquells terrenys i immobles compresos dins l'àmbit del clos medieval que han de ser objecte de conservació, rehabilitació i en determinats casos de substitució i nova edificació.

2. Es qualifiquen amb el codi (6.2) aquells altres terrenys i immobles dels ravals que si bé han de ser objecte també d'aquestes actuacions, presenten característiques tipològiques diferenciades.

Article 181

Zona de reducció de la volumetria edificatòria. (6.3)

1. Es qualifiquen com a Zona de reducció de la volumetria edificatòria. (6.3) aquells terrenys amb edificacions no incloses en el catàleg de béns protegits en els que resulta necessari reduir-hi el volum edificat, per a augmentar l'assolellament i les vistes dels habitatges de l'entorn. També comprèn aquelles altres edificacions que dificulten o impedeixen la visió o la recuperació de la muralla medieval.

2. Per cadascuna de les unitats de zona definides per aquest pla, es redactarà un pla de millora urbana. L'àmbit del pla comprendrà, a més dels terrenys i edificacions que estiguin compresos dins la unitat de zona, les mitgeres, o les parts de les edificacions que hi confronten, la inclusió de les quals en el pla resulti necessària per tal de regular tan els aspectes derivats de la seva transformació en façanes, com els d'ordenació arquitectònica o l'establiment de les servituds.

3. La reducció del volum edificat no comporta necessàriament la destinació a ús públic dels terrenys o edificacions; en els casos en que el pla de millora permeti l'edificació dins la unitat de zona delimitada, però la seva alçada no serà en cap cas superior a la d'una planta baixa.

4. Mentre no es redacti el pla de millora urbana, les edificacions compreses dins cadascuna de les unitats de zona, es consideraran com edificacions fora d'ordenació.

Article 182

Classificació de les edificacions segons el nivell de protecció.

1. Les edificacions del Nucli Històric, en funció del diferent nivell de protecció que el pla els atorga es classifiquen en els següents grups:

A) Edificis inclosos al Catàleg de Béns del pla com a edificis amb protecció específica.

B) Edificis amb façanes amb valor arquitectònic o ambiental.

C) Edificis amb elements d'interès històric, artístic o popular.

D) Altres immobles

2. L'atribució de cada edifici del centre històric al grup al qual pertany, s'efectua en el Catàleg de Béns protegits.

3. Les actuacions de conservació, rehabilitació, ampliació, enderroc, substitució o restitució dels edificis del centre històric, que són admissibles o imperatives per a cadascun d'ells, vénen determinades pel pla a partir de la seva classificació en algun dels grups establerts al punt anterior.

Article 183

Regulació de les actuacions en els edificis del grup A.

1.- Els edificis d'aquest grup estan compresos dins el Catàleg de Béns protegits, de forma individualitzada, amb descripció de llurs elements principals i amb identificació d'aquells que són objecte de protecció per llur valor arquitectònic o històric.

El pla propugna la seva conservació i rehabilitació.

2.- Tret de les de simple conservació, les actuacions en aquests immobles hauran de ser informades per la Comissió del Patrimoni del Departament de Cultura, i la seva resolució serà vinculant.

3. No s'hi admeten les obres d'augment de volum sobre o sota rasant, ni es podrà enderrocar cap part de l'edificació o element si aquestes actuacions comporten afectació o risc de pèrdua dels valors protegits que motiven la catalogació.

Article 184

Regulació de les actuacions en els edificis del grup B.

1.- Aquest grup comprèn aquells edificis les façanes dels quals tenen una especial significació en la composició dels espais urbans del nucli històric, per la seva antiguitat i permanència en el transcurs del temps; per llurs característiques formals, d'uniformitat i coherència, i per ésser exponents de l'arquitectura tradicional de Ripoll d'èpoques anteriors.

2.- L'objectiu del Pla és afavorir la rehabilitació de les edificacions compreses en aquest grup, sense prohibir l'enderroc i la substitució d'aquells edificis o parts d'edificis en els que la rehabilitació no sigui possible tècnicament. En aquests casos la façana de l'edifici haurà de ser restituïda en la nova edificació.

També es permetrà l'enderroc parcial de la façana que correspongui a aquelles plantes en que l'alçada lliure de les peces habitables no compleixin les condicions mínimes exigibles per aquest pla.

En qualsevol cas s'admet la restitució dels elements originals que hagin estat mutilats o alterats en la seva configuració.

3.- Quan l'alçada edificable de l'edificació existent sigui inferior a la que consta en els plànols d'ordenació, podrà ser objecte d'obres d'ampliació. Aquestes obres es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici que s'amplia i es subjectaran a les condicions i paràmetres previstos per a les intervencions d'obra nova.

4. Les obres de gran rehabilitació que afectin la darrera planta edificada d'immobles amb un nombre superior de plantes al permès pel pla, hauran de comportar l'enderroc d'aquelles plantes o cossos impropis afegits a l'edificació.

Article 185

Regulació de les actuacions en els edificis del grup C

1. Comprèn aquells edificis, que sense reunir les característiques del grup B, presenten determinades parts o elements d'ofici d'interès artístic o històric, sigui a la façana o a l'interior. Aquests elements s'identifiquen en el Catàleg de Béns protegits.

2. En els edificis d'aquest grup, és imperativa la conservació dels elements protegits. Només es permetrà l'enderroc de la part d'edificació que no afecti els elements protegits. L'enderroc total de l'edifici només es permetrà quan els elements protegits siguin de tal índole que puguin ser fàcilment desmuntables i integrables en la nova edificació, sense que pateixin desperfectes o desvirtuació dels valors protegits; i es garanteixi la seva reposició.

Article 186

Altres immobles. Regulació de les actuacions.

1. Són els immobles en els que no és imperativa la seva conservació o rehabilitació. Les condicions d'edificació són les establertes a l'article 189 de les normes del pla.

2. Quan la nova construcció es produeixi simultàniament en dues parcel·les, la nova edificació haurà de presentar una composició arquitectònica independent pel tram de façana que correspongui a cadascuna de les anteriors parcel·les.

Article 187

Elements ocults d'interès històric o arquitectònic o artístic.

Es conservaran i restauraran si s'escau, els elements singulars, com ara llindes, brancals, arcades, etc. que apareguin a les obres que s'efectuïn als edificis sigui quin sigui el grup al qual pertanyin.

Article 188

Edificis en estat de ruïna i conservació de l'edifici.

1.- Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan havent arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar al propietari, d'acord amb el que disposa la Llei d'Urbanisme, per tal de que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, donada la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici.

En tot cas no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, si s'escau, per la qual es fixarà un termini d'execució.

2.- La declaració de ruïna d'un edifici, segons les previsions de l'article 190 de la Llei d'Urbanisme, comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació, si s'escau, d'acord amb les condicions establertes en aquest Pla, en el termini fixat per l'ajuntament, i que no excedirà d'un any de la data de l'enderroc.

3.- L'ajuntament podrà en tot moment exercir la facultat que li atorga l'article 189 de la LIU, pel que fa a les obres de reforma de façanes o espais visibles des dels espais públics.

Article 189

Condicions d'ordenació de les edificacions.

1. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.

A la zona 6.2 no és obligatori que l'edificació ocupi tota la longitud de la parcel·la; pot separar-se de l'edificació veïna sempre que resolgui les obertures i el tractament de façana. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis d'obligada conservació.

La separació al límit lateral de la finca respectarà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació en el POUM.

2. Parcel·la mínima:

A la zona 6.1. no es permetran divisions que resultin edificacions amb façana inferior a 4,50 m. A la zona 6.2 no es permet la subdivisió de les parcel·les existents. Es permetrà la segregació instrumental per tal d'obtenir una parcel·lació regular o eliminar servituds existents.

3. Façana mínima

La longitud de façana mínima és la de parcel·lació existent, obligant-se a l'ús unifamiliar o usos no residencials per a les edificacions amb longitud de façana igual o inferior a 4,50 m.

4. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora

a) El nombre màxim de plantes és el que es determina en els plànols d'alineacions d'aquest pla.

b) Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Núm. màxim de plantes Alçada reguladora màxima

PB 4,0 m

PB+1PP 6,5 m

PB+2PP 9,5 m

PB+3PP 13,0 m

c) L'alçada mínima lliure interior de les plantes pis és de 2,60 m.; el sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

d) Només s'admet l'edificació en planta soterrani en els terrenys especialment previstos en el pla dins dels polígons d'actuació; en els altres casos només s'admetran quan es tracti de locals de reduïdes dimensions i no afectin les parets mitgeres veïnes.

5. Coberta

La coberta de l'edifici serà de teula ceràmica vermella, tradicional, amb un pendent comprès entre un 30 i el 35 %, que arrancarà de cada façana de que consti l'edifici, a la cota l'alçada reguladora, com a màxima. En aquesta zona no s'admet la solució de coberta definida als punts 3,4 i 5 de l'article 136.

La canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o aram, però no de plàstic. El tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro, o d'aram amb parets de 3 mm de gruix mínim.

6. Ràfecs.

Les solucions constructives a emprar seran les tradicionals existents al nucli històric.

El vol màxim del ràfec de les teulades és de 0,50

No es permeten els ràfecs construïts amb perllongació dels forjats de la darrera planta.

7. Cossos volats.

Els únics cossos volats admesos a les façanes són els balcons amb les següents condicions:

a) Característiques constructives:

La llosa del balcó tindrà un gruix màxim de 15 cm., i de 10 cm en el seu perímetre, i es construirà amb materials que contrastin en textura i cromatisme respecte als de la façana, com la pedra o formigó. La barana serà obligatòriament de ferro, composta de barrots verticals, d'1,0 metre d'alçada màxima. No s'admeten malles metàl·liques o planxes perforades.

b) Característiques geomètriques.

En projecció horitzontal sobre la façana els balcons no ultrapassaran els 30 cm a cada costat de les obertures; i es separarà com a mínim 40 cm. del pla de les parets mitgeres.

L'alineació frontal del balcó serà paral·lela a la façana, i els laterals, perpendicular.

El vol màxim dels balcons sobre l'espai públic compliran les següents condicions:

En carrers de fins a 6 m. d'amplada: 0,25 m

En carrers de més de 6 m. d'amplada: 0,40 m

c) En cap cas, en projecció horitzontal, la suma de les longituds de tots els balcons en una mateixa planta superarà el 50 % de la total longitud de la façana de l'edifici.

8. Nombre d'obertures

a) Plantes superiors

El nombre d'obertures està en funció de l'amplada de la façana.

En façanes de fins a 4,50 m es podrà disposar una sola obertura per planta, seguint un eix compostiu vertical i central a la façana.

En façanes d'entre 4,50 i 6,00 m s'admetrà alternativament un o dos eixos de composició vertical de les obertures.

En façanes de 6,00 fins a 8,50 m es disposaran dues obertures per planta composades segons dos eixos verticals

En façanes de més de 8,50 m i fins a 13,0 m es disposaran tres obertures per planta, composades segons tres eixos verticals

En façanes de més de 13,0 m es dividirà en trams com si es tractés d'edificis independents, i es procedirà com en els casos anteriors.

La distància mínima entre eixos de composició serà d'3 2,50 m., i la màxima de 3,50 m.

b) Planta baixa.

En façanes de fins a 4,50 m es podrà disposar una sola obertura, seguint un eix compostiu vertical i central a la façana.

En façanes d'entre 4,50 fins a 8,50 m es disposaran dues obertures composades segons dos eixos verticals

En façanes de més de 8,50 m i fins a 13,0 m es disposaran tres obertures, composades segons tres eixos verticals

En façanes de més de 13,0 m es dividirà en trams com si es tractés d'edificis independents, i es procedirà com en els casos anteriors.

9. Dimensions i proporció de les obertures

a) Obertures de les plantes superiors.

Les proporcions de les obertures estaran compreses entre 0,80 i 1,50 m d'amplada i entre 2,20 i 3,00 m d'alçada; la proporció de les dimensions de les finestres estarà compresa entre 1,25 i 1,65

La separació mínima entre obertures serà com a mínim d'un metre.

b) Obertures de la planta baixa.

L'alçada màxima serà de 3,00 m. i l'amplada màxima de 3,60 m.

c) Aspectes comuns.

En la composició de les obertures de les façanes predominarà el ple sobre el buit, i la dimensió vertical sobre la horitzontal, i s'ordenaran segons eixos de composició verticals.

La proporció màxima de la superfície de les obertures respecte de la total de la façana és del 50 %.

El dintell serà horitzontal tret el de les obertures situades al darrer nivell, que podran ser en forma d'arc rebaixat.

Les fusteries es col·locaran pel pla interior del mur de façana, i la fondària del brancal serà com a mínim de 0,30 m.

Totes les obertures es separaran 0,70 m com a mínim del pla de la paret mitgera

10 Tancaments

La fusteria dels tancaments adoptarà alguna de les solucions de composició tradicionals; serà de fusta, o d'alumini, però sempre de color fosc. Segons colors de la carta que figura com annex al Pla Especial del Sector del Monestir definitivament aprovat.

A la planta baixa, la fusteria dels aparadors, també es col·locarà al pla interior del mur de façana o més reculada, per a l'establiment de porxos. Els tancaments es faran amb elements de fusteria i vidre, respectant en tot cas les obertures de façana.

11 Composició de les façanes

Les edificacions es projectaran amb els elements constructius i arquitectònics similars als de les edificacions tradicionals existents contigües o pròximes; pel que fa a la proporció, forma, dimensions, i ritmes de les obertures, materials d'acabat i colors, i conservaran la mateixa tipologia d'aquelles.

12. Materials de façana

Els acabats de façana seran els habituals en les edificacions del nucli històric, estucats o arrebossats i pintats; els brancals i llindes podran ser de pedra natural.

El tractament de les plantes pis serà uniforme. S'admet un tractament diferent de la façana de la planta baixa si es construeix amb pedra, de manera semblant a altres construccions tradicionals o històriques existents. No es permeten expressament els següents materials i mètodes constructius.

Aplacats de marbre, pedra polida o ceràmica vidriada.

Parets de vidre.

Plafons de plàstic

Pissarra

Ceràmica vista.

Caixes de persiana vistes o marcades en façana

Entregues de forjat vistes.

13 Colors i textures

El color dels diferents elements que configuren les façanes serà un dels inclosos dins la carta de colors que s'adjunta com Annex 1, al Pla Especial del Sector del Monestir aprovat anteriorment, i es triarà tenint en compte: el volum i la forma de cada edificació a pintar, els colors dels edificis veïns i de la seva situació respecte dels espais lliures. Caldrà justificar acuradament els criteris emprats a l'hora d'escollir el color de les façanes i l'ajuntament, mitjançant informe tècnic, podrà proposar les alternatives que es considerin més adients.

14 Cartells i tendals

a) Els rètols dels locals comercials s'admeten exclusivament a les plantes baixes, en les següents condicions.

Els suports dels rètols podrà ser de vidre, metacrilat, llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltat o lacat.

Quan els rètols tinguin volum s'inseriran necessàriament dins els buits de la façana en planta baixa.

Els rètols plans de petita dimensió, i els de lletres de cos, es podran col·locar sobre la façana.

No es permetran els rètols lluminosos, però podran ser il·luminats.

b) Els tendals que es puguin col·locar seran de color cru.

Article 190

Informació gràfica en les sol·licituds de llicències.

Les sol·licituds de llicència d'obres s'acompanyaran, a més de la documentació establerta amb caràcter general, d'un plànol de la façana o façanes de l'edifici o obra a realitzar, composta amb la resta de les façanes de les edificacions del tram de carrer de que es tracti.

Article 191

Edificabilitat.

L'edificabilitat de cada zona del Nucli Històric resulta de l'aplicació de les condicions d'edificació que s'estableixen per a cadascuna i de les generals corresponents al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Article 192

Condicions d'ús

Els usos permesos són:

Ús dominant:

Habitatge: tipus 1.a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar, en parcel·les d'amplada superior a 4,50

A la zona 6.1 no es permetran els habitatges en planta baixa, però s'admetran locals auxiliars a l'habitatge

A la zona 6.2 es permetrà l'ús d'habitatge en planta baixa quan les dependències principals il·luminin i ventilin sobre l'espai lliure de parcel·la, o sobre un espai lliure públic diferent al de vialitat.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç: tipus 4.a) Comerç petit

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I

Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller

Aparcament

Educatiu.

Sanitari

Assistencial

Esportiu

Cultural

Associatiu

Administratiu

Religiós

Serveis urbans

Usos incompatibles:

Els usos restants

SECCIÓ 2. ZONES D' EIXAMPLE. (7)

Article 193

Definició

Correspon a aquelles àrees de creixement urbà que s'han desenvolupat a continuació del nucli històric, fins a final del segle XX, ocupant terrenys

situats ambdós costats de les noves carreteres que varen substituir els camins rals, i del nou carrer d'accés a l'estació de tren.

El traçat viari d'aquesta zona respon a estructures viàries diverses: en la seva major extensió respon als plans d'eixample de fins el començament del XX, i forma una malla viària; però també està constituït únicament per les alineacions de les vies d'accés, com la carretera de Ribes o la de Sant Joan. Les edificacions daten de moments històrics diferents però la seva major part són de finals del segle XX.

Atenent a les variants tipològiques que les anteriors circumstàncies han generat, es distingeixen tres zones d'Eixample. Tenen en comú la seva posició urbana central, el destí principal de les edificacions a habitatges plurifamiliars, en diferents intensitats, però també a altres usos urbans especialment en planta baixa

Article 194

Delimitació de les zones d'eixample

En funció de la intensitat d'ocupació de les illes delimitades per la vialitat dels eixamples per l'edificació, de les condicions d'edificació, i dels usos admesos es distingeixen les següents zones:

Eixample en ordenació oberta. S'identifica en els plànols amb el codi (7.1)

Eixample en illa tancada. S'identifica en els plànols amb el codi (7.2)

Eixample en ordenació específica. S'identifica en els plànols amb el codi (7.3)

Subsecció Primera. EIXAMPLE URBÀ. EN ILLA OBERTA (7.1)

Article 195

Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres alineada al vial o reculada, segons es determina en els plànols d'alineacions, formant barres d'edificació en illes obertes confrontant amb espais lliures públics o privats.

En determinades edificacions o conjunts, per raó de la configuració topogràfica del terreny, el tipus d'ordenació és el de volumetria específica; aquests casos s'indiquen en els plànols d'alineacions amb el assenyalament de la cota del pla de referència de la planta baixa (pdr).

Article 196

Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació són les següents:

1. Alineacions i reculades.

a) No es permet recular la façana respecte de l'alineació del vial al que dona front, tampoc no es permetrà la reculada de l'edificació respecte a les parts laterals de la parcel·la, tret en els casos i condicions de les lletres següents.

b) Es permetrà la reculada de l'edificació :

- Respecte les alineacions de les façanes que constitueix la testa dels edificis que formen el cap d'un rengle d'edificis o respecte de l'alineació grafiada per a les façanes laterals.

- Respecte de l'alineació que delimita el pati d'illa

- També es permet la reculada respecte de l'alineació de vial o de l'espai públic quan es garanteixi la reculada de tot el front edificable de l'illa o el rengle; el reculament no comportarà disminució de les dimensions del pati interior d'illa quan existeixi.

c) La dimensió mínima de la reculada de la façana lateral respecte dels límits de propietat haurà de ser l'exigible per als patis mixtes quan es pretengui la il·luminació o ventilació de l'edifici a través d'elles. El tractament d'aquestes façanes es farà com si es tractés d'una façana que confrontés amb la via pública; no s'hi permeten els cossos volats.

2. Alçada i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és la que es determina en els plànols, i no és mai superior a quatre plantes.

Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Núm. màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
-----------------------	--------------------------

PB	4,0 m
----	-------

PB+1PP	7,5 m
--------	-------

PB+2PP	9,5 m
--------	-------

PB+3PP	12,5 m
--------	--------

PB+4PP	15,5 m
--------	--------

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3,50 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3. Façana mínima

L'amplada mínima de façana és de 7 m.

4. Cossos volats.

A més de complir les condicions establertes en caràcter general, respectaran les següents:

a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar com a màxim:

En carrers de menys 6 m: 0,20 m.

En carrers de 6 m. a 12 m: 0,40 m.

En carrers de 12 m. o més : 0,60 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada s'admeten exclusivament les tribunes d'una volada màxima no superior a una vintena part de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,60 m., i en una llargada equivalent a un terç de l'amplada de la façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues tercers parts de l'amplada de la façana.

5. Fondària edificable.

La fondària edificable màxima de l'edificació és la que es determina per a cada illa en els plànols.

6. Espai lliure de parcel·la.

L'espai de parcel·la no ocupable per l'edificació segons les fondàries i perímetres de l'edificació grafiades als plànols, té el caràcter de jardí privat i d'espai lliure d'edificació. No s'hi permetran les construccions permanents, independentment de la seva finalitat, tret de les rampes d'accés de vehicles als garatges de les edificacions.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la compresa dins la fondària edificable podrà ser ocupat en planta soterrani. L'espai lliure interior d'illa de les parcel·les en que l'alçada de l'edificació sigui de quatre o més plantes, podrà ser ocupat en planta soterrani fins una fondària de 18 metres, des de l'alineació de l'edificació, si la fondària edificable és inferior, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta.

Article 197

Usos

Els usos permesos en aquestes zones són:

Ús dominant:

Habitatge: tipus 1.a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar

En les parcel·les situades en àmbits subjectes a anterior planejament derivat aprovat es respectarà el nombre màxim d'habitatges que en aquell planejament s'hi estableixi.

L'ús d'habitatge en planta baixa només es permetrà quan es garanteixi la il·luminació i ventilació de totes les peces principals sobre l'espai lliure de parcel·la, o espais lliures públics altres que la vialitat; o bé directament sobre la vialitat, quan el paviment de les peces de l'habitatge estigui situat a una cota superior a 0,50 m per sobre la rasant de la vorera amb la que confronti.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç: tipus 4.a) Comerç petit i tipus 4.b) Comerç mitjà.

Oficines i serveis.

Restauració.

Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.

Administratiu.

Religiós.

Serveis urbans.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 198

Tanques

Les parets de tanca dels solars podran seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1,80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

Subsecció Segona. EIXAMPLE URBÀ EN ILLA TANCADA (7.2).

Article 199

Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres alineada al vial, formant illes tancades per l'edificació en tot el seu perímetre.

Article 200

Condicions d'edificació

1. Alineacions i reculades.

No es permet recular la façana respecte de l'alineació del vial al que dona front, tampoc es permetrà la reculada de l'edificació respecte a les partions laterals de la parcel·la.

Es permet la reculada de l'edificació respecte a l'alineació interior.

2. Alçades i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és la que es determina en els plànols, i no és mai superior a cinc plantes. Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Núm. màxim de plantes Alçada reguladora màxima

PB 4,0 m

PB+ 1PP 7,5 m

PB+ 2PP 9,5 m

PB+ 3PP 12,5 m

PB+ 4PP 15,5 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3,50 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3. Façana mínima

L'amplada mínima de façana és de 7 m.

4. Cossos volats i sortints.

A més de complir les condicions establertes en caràcter general, respectaran les següents:

a) Cossos volats oberts.

Els balcons, podran volar com a màxim:

En carrers de menys 6 m: 0,20 m.

En carrers de 6 m. a 12 m: 0,40 m.

En carrers de 12 m. o més: 0,60 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,60 m.,

En projecció horitzontal els cossos tancats i mig tancats no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de la façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

5. Fondària edificable.

La fondària edificable màxima per a la planta baixa i per a la planta pis és la que es determina en cada illa en els plànols E 1/2000.

6. Espai lliure d'illa.

L'espai no edificable en planta baixa o en planta pis, tindrà el caràcter de jardí privat i d'espai lliure d'edificació. Només s'hi permetran les construccions en el subsòl previstes al punt següent.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa, i de l'espai lliure interior d'illa podran ser ocupats en planta soterrani,

justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta.

Article 201

Alçada mínima

L'alçada mínima de les edificacions en aquesta zona es la que correspon a un edifici de PB més la meitat del nombre de plantes pis permeses, arrodonit al nombre sencer més pròxim per excés.

Article 202

Usos

Els usos permesos en aquestes zones són:

Ús dominant:

Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar

L'ús d'habitatge nou només es permès a les plantes pis.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç: tipus 4.a) Comerç petit i tipus 4.b) Comerç mitjà.

Oficines i serveis.

Restauració.

Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.

Industrial: tipus 9.a) Indústria- taller i 9.b) Indústria tipus I (exclusivament en planta baixa d'edifici d'altres usos).

Aparcament.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.

Administratiu.

Religiós.

Serveis urbans.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 203

Tanques

Les parets de tanca dels solars podran seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1, 80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

Subsecció Tercera. EIXAMPLE URBÀ AMB ORDENACIÓ
ESPECÍFICA.(7.3)

Article 204

Definició

Els terrenys així qualificats es corresponen amb aquelles parts de la zona d'Eixample en les que s'han establert condicions específiques d'ordenació,

bé a través de documents urbanístics aprovats anteriorment, o bé en cas d'estar compreses en polígons d'actuació, a través de les fitxes del polígon.

Article 205

Tipus i condicions d'edificació de la zona d'Eixample urbà amb ordenació específica (7.3)

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació dels terrenys d'aquesta zona, quan no estan compreses dins de polígons d'actuació, es corresponen amb les establertes pel planejament immediatament anterior vigent.

El tipus i les condicions d'ordenació de les edificacions dels terrenys d'aquesta zona, quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM són les que es determinen específicament en la seva fitxa.

Article 206

Ocupació del subsòl de l'espai lliure de parcel·la.

Tret dels casos on específicament es prevegi pel planejament de desenvolupament del pla, o en els polígons d'actuació, no es permet l'ocupació del subsòl de l'espai lliure de parcel·la.

Quan no estiguin expressament determinats, els usos admesos són els que corresponen a la zona d'Eixample en illa oberta.

SECCIÓ TERCERA. ZONA SUBURBANA (8)

Article 207

Definició

Aquesta zona es correspon amb aquelles àrees que s'han consolidat en la seva major extensió a partir d'un tipus edificatori constituït per habitatges unifamiliars, o plurifamiliars entre mitgeres, baixa alçada, amb jardí, de promoció individual o conjunta, formant rengles d'edificació.

Article 208

Tipus d'ordenació

En general, el tipus d'ordenació es correspon al d'edificació entre mitgeres, formant rengles d'edificació amb façanes alineades al vial, o reculades per a l'establiment de jardins frontals; en limitats casos, formant illes tancades per les edificacions, segons es determina en els plànols d'ordenació, per que responen a ordenacions anteriorment aprovades.

En determinades edificacions, o conjunts, per raó de la configuració topogràfica del terreny, el tipus d'ordenació és el de volumetria específica; aquests casos s'indiquen en els plànols d'alineacions amb el assenyalament de la cota del pla de referència de la planta baixa (pdr).

Article 209

Divisió en zones

1. En funció dels usos admesos i de les condicions d'edificació es distingeixen les següents zones:

1) Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arrencats (8.1)

- 2) Zona suburbana d'habitatges plurifamiliars. (8.2)
2. Dins la zona 8.1 es distingeix la sub-zona identificada en els plànols amb el codi 8.1.1, destinada a la construcció de garatges en planta baixa.

Article 210

Regulació de l'ús

1. Zona Suburbana d'habitatges unifamiliars arreglerats:

Els usos permesos són:

Ús dominant:

Habitatge:

1a) Habitatge unifamiliar.

En els àmbits provinents de plans derivats, el nombre màxim d'habitatges no ultrapassarà el que s'hi estableix en el pla corresponent, si fos inferior al que resulta d'aplicació dels paràmetres d'aquest POUM.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Oficines i serveis.

Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Aparcament.

Magatzem.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

A la sub zona 8.1.1 únicament s'admet l'ús de garatges, aparcaments i magatzems particulars.

2. Zona Suburbana d'habitatges plurifamiliars.

Els usos permesos són:

Ús dominant:

Habitatge:

1a) Habitatge unifamiliar.

1b) Habitatge plurifamiliar.

La densitat màxima és d'un habitatge per cada 100 m² de sostre edificat.

En les parcel·les situades en àmbits subjectes a anterior planejament derivat aprovat es respectarà el nombre màxim d'habitatges que en aquell planejament s'hi estableixi.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç:

4.a). Comerç petit

4.b) Comerç mitjà, limitat a les parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica

Oficines i serveis.

Restauració.

Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.

Industrial: tipus 9.a) Indústria- taller.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Usos incompatibles:
Els usos restants.

Article 211

Condicions comunes d'ordenació de l'edificació

Les condicions que regeixen l'edificació a la zona suburbana són les següents:

1. Alineacions i reculaments:

Les façanes s'alinearàn necessàriament a l'alineació del vial tret en aquells fronts de carrer senyalats en els plànols en els quals es determina reculada respecte a l'alineació del vial per a l'establiment de jardins privats; sí es permet el reculament respecte a l'alineació posterior de l'edificació.

No es permet el reculament lateral respecte a les parets mitgeres, però sí es permetrà el reculament de la façana que constitueix un cap de filera.

2. Alçades i nombre màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és la que es determina en els plànols, i no és mai superior a tres plantes. Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Núm. màxim de plantes Alçada reguladora màxima

PB 3,5 m (3,0 m per a la sub-zona 8.1.1.)

PB+ 1PP 6,5 m

PB+ 2PP 9,5 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3,0 metres respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora, tret en la sub-zona 8.1.1

3. Cossos volats.

A més de complir les condicions establertes en caràcter general, respectaran les següents:

a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar com a màxim:

En carrers de 6 fins a 10 m: 0,40 m

En carrers de 10 m a 12 m: 0,60 m

En carrers de més de 12 m: 0,80 m

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80m.

En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

d) El reculament de l'alineació de façana en aquells fronts de carrer en que així es grafia computarà com amplada de vial als únics efectes del càlcul del vol màxim.

4. Fondària edificable

La fondària edificable màxima coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació la que es senyala en els plànols d'ordenació, i no excedeix dels 12.00 m. en les noves ordenacions.

5. Espai lliure d'illa.

L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat, tret d'allò previst al punt següent.

6. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani.

Només es permetrà l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre la rasant del carrer i la del terreny en el pla vertical de la fondària edificable, el sostre de la planta baixa resulti a la mateixa cota o inferior a la del terreny; en aquest cas, es permetrà l'ocupació del subsòl fins una fondària tres metres superior a la grafiada als plànols per a la planta baixa.

Article 212

Condicions de parcel·lació i d'edificació.

1. Zona Suburbana d'edificació unifamiliar arreglerada.

a) Lot mínim i segregacions:

A la zona suburbana d'edificació unifamiliar arreglerada, als efectes de regulació de la parcel·lació i l'edificació es distingeixen: els lots edificables, i les parcel·les dels habitatges unifamiliars.

El lot és la superfície de terreny assignada a cada rengle d'edificació que ha de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari. Cada lot ha de tenir una superfície com a mínim, equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes. Parcel·la és la superfície que s'adscriu a cadascun dels habitatges unifamiliars.

La llicència de divisió de cada lot en parcel·les només podrà ser autoritzada simultàniament o en posterioritat a la concessió de la llicència d'obres del rengle, o agrupació de que es tracti.

b) Amplada mínima dels habitatges i parcel·la mínima.

L'amplada mínima de cada habitatge unifamiliar és de 5,50 m. i la superfície mínima de parcel·la és de 110 m².

c) Condicions dels rengles d'edificació, en zones subjectes a PP, PMU o nova ordenació volumètrica.

El nombre màxim d'habitatges agrupats és de sis, i la longitud màxima del rengle és de 40 m; la longitud mínima és l'equivalent a la de dos habitatges. La separació mínima entre rengles o entre rengle i altres edificacions és de 4m.

d). Unitat de projecte.

Els habitatges compresos en cada rengle d'edificació o agrupació han de ser objecte d'un únic projecte de construcció i d'edificació simultània que assegurï la unitat arquitectònica del conjunt.

e) Parcel·les procedents de plans derivats.

En les parcel·les procedents de plans derivats aprovats prevaldran les condicions que en aquests s'hi estableixen, a les previstes a les lletres anteriors.

2. Zona Suburbana d'edificació plurifamiliar.

a) Front mínim i parcel·la mínima.

La longitud mínima del front de parcel·la és de 7 m. Les parcel·les de 16,50 m. o més metres de front es permet que siguin dividides, un cop autoritzada la construcció d'un projecte d'edificació unitari, en parcel·les de 5,50 m. de front mínim, en cas de ser destinades a habitatges unifamiliars.

SECCIÓ QUARTA. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Subsecció Primera. DISPOSICIONS COMUNES

Article 213

Definició

Comprèn aquelles àrees destinades a usos residencials, en que els espais no edificats de la parcel·la n'ocupen la major extensió, i en les que les edificacions estan separades respecte de tots o quasi tots els límits de la parcel·la.

Comprèn tan les zones amb característiques de ciutat-jardí com aquelles altres en les que predomina el tipus d'edificació aïllada en forma de blocs.

En funció de la mida de les parcel·les i de les intensitats d'edificació i d'ús permeses i de la tipologia dels habitatges, es diferencien les següents zones:

Zona d'edificació aïllada unifamiliar

Zona d'edificació aïllada plurifamiliar

Article 214

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Subsecció Segona. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (9)

Article 215

Divisió en zones

En funció de la superfície de parcel·la i de la intensitat d'edificació es distingeixen les següents zones d'edificació aïllada unifamiliar:

Zona d'intensitat 1 (9.1)

Zona d'intensitat 2 (9.2)

Zona d'intensitat 3 (9.3)

Zona d'intensitat 4 (9.4)

Zona d'intensitat 5 (9.5)

Article 216

Regulació de l'ús

Ús dominant:

Habitatge:

1a) Habitatge unifamiliar. Un habitatge per parcel·la, en cadascuna de les zones.

A les parcel·les de la zona 9.4 compreses dins l'àmbit de l' anteriorment vigent Pla Parcial de Cal Deu, que tinguin una superfície igual o superior a 500 m² s'admeten dos habitatges per parcel·la, agrupades en una única edificació i construïda d'un sol cop.

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç:

4.a). Comerç petit, només en les parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica, fins a 50m² de superfície de venda al públic.

Oficines i serveis, fins a un 25% del sostre edificat en cada parcel·la.

Restauració.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Cultural.

Associatiu.

Religiós.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 217

Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar són les següents:

1. Superfície mínima i front mínim de parcel·la:

	Front mínim (m)	Superfície mínima (m ²)
Zona d'intensitat 1	24	1000
Zona d'intensitat 2	20	800
Zona d'intensitat 3	20	600
Zona d'intensitat 4	16	400
Zona d'intensitat 5	14	200

2. Separacions mínimes

Zona	Front de Vial	Fons de parcel·la	Laterals	Entre edificacions
Zona d'intensitat 1	6 m	6 m	4 m	10 m
Zona d'intensitat 2	6 m	6 m	3 m	6 m
Zona d'intensitat 3	3 m	5 m	3 m	6 m
Zona d'intensitat 4	3 m	3 m	3 m	6 m
Zona d'intensitat 5	3 m	3 m	3 m	6 m

En la subzona d'intensitat 4 i 5 es permetrà adossar lateralment les edificacions de dues parcel·les contigües respecte del límit comú quan la promoció i construcció sigui simultània. En el cas que la parcel·la limiti directament amb una edificació existent en una parcel·la veïna, la nova

edificació també s'hi permetrà adossar, sense separació lateral, en una longitud i alçada no superiors a la d'aquella edificació existent.

Les edificacions auxiliars admeses respectaran les separacions als límits de parcel·la tret d'aquelles que per raó del desnivell existent entre la cota del terreny de la parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. En aquest cas, l'edificació podrà alinear-se al vial.

Les separacions de les edificacions que s'estableixen en aquest article s'aplicaran a les noves edificacions. Nogensmenys, les noves edificacions compreses entre parcel·les ja edificades, i les ampliacions de les edificacions existents, podran seguir l'alineació consolidada per les separacions establertes pel planejament anteriorment vigent.

3. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

	Ocupació màxima %	Edificabilitat m2/m2
Zona d'intensitat 1	15 %	0,25
Zona d'intensitat 2	20 %	0,35
Zona d'intensitat 3	30 %	0,35
Zona d'intensitat 4	40 %	0,60
Zona d'intensitat 5	40 %	0,80

El sostre edificable sobre les parcel·les de la zona 9,4 es proporcional a la seva superfície, en aplicació del coeficient d'edificabilitat, però té com a límit absolut el que correspondria a una parcel·la de 500 m2.

Les parcel·les de la zona 9.4 dins l'àmbit del pla parcial de Cal Déu, mantindran el sostre màxim edificable que consta al projecte de reparcel·lació.

4. Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima de les noves edificacions és de 6,50 m per a totes les zones, i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

5. Edificació auxiliar.

Amb caràcter general s'admet l'edificació auxiliar en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre la cota de parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. En aquest cas, l'edificació auxiliar podrà alinear-se al vial, i la seva alçada total màxima és de 2,50 m.

Tret de l'anterior situació l'edificació auxiliar només es permet en les parcel·les de la zona d'intensitat 1. En aquesta zona les edificacions auxiliars poden ocupar com a màxim el 3 % de la superfície de parcel·la amb una alçada màxima de 2,8 m. sobre la cota natural del terreny.

6. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la podrà ser ocupat amb una planta soterrani, amb les limitacions d'ocupació global per l'edificació, i separacions que s'estableixen en els punts tres i dos anteriors, respectivament.

7. Densitat d'habitatges per parcel·la

Es permet un habitatge per parcel·la com a màxim, en cadascuna de les zones.

Article 218

Parets de tanca

Les parets de tanca dels solars seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1,80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

Subsecció Tercera. ZONES D'EDIFICACIÓ AILLADA PLURIFAMILIAR (10)**Article 219****Divisió en zones**

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació s'estableixen les següents zones:

1. Edificació aïllada plurifamiliar 1 (10.1)
2. Edificació aïllada plurifamiliar 2, de volumetria consolidada (10.2)
3. Edificació aïllada plurifamiliar 3, d'ordenació específica (10.3)

ZONA D'EDIFICACIÓ AILLADA PLURIFAMILIAR 1. (10.1)**Article 220****Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Article 221

Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1.

1. Superfície mínima i front mínim de parcel·la:

Front mínim 16 m

Superfície mínima 800 m²

2. Separacions mínimes:

Les separacions de l'edificació a les partions i entre els edificis respectaran les distàncies mínimes següents:

Front de vial: 5 m

Fons de parcel·la 6 m

Laterals: 3 m

Entre edificis 6 m

3. Ocupació i edificabilitat màximes de parcel·la:

Ocupació: 30 %

Edificabilitat: 1,20 m²/m²

Es podrà ocupar fins un 10 % més de la superfície de la parcel·la en plantes soterrani sempre que es destinin a garatge i s'asseguri que, en planta baixa, l'espai ocupat quedarà ordenat com a jardí, i es respectin també per aquelles plantes les separacions mínimes.

4. Alçada d'edificació.

Alçada màxima: 12,20 m

Nombre màxim de plantes PB + 3PP

Article 222**Regulació de l'ús**

Els usos permesos en aquesta zona són:

Ús dominant:

Habitatge: tipus 1.a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar

Usos compatibles:

Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler.

Oficines i serveis: en un màxim del 25 % del sostre edificable de la parcel·la.

Els següents exclusivament en situació de planta baixa:

Comerç: tipus 4.a). Comerç petit
Restauració
Educatiu
Sanitari
Assistencial
Esportiu
Cultural
Associatiu
Administratiu
Religiós
Serveis urbans
Usos incompatibles:
Els usos restants.

Article 223

Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, es correspon amb el número sencer més pròxim, per excés o per defecte, al que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 metres quadrats de sostre construït.

Article 224

Parets de tanca

Les parets de tanca dels solars seran opaques fins un màxim de 0,60 m., fins a una alçada total de 1,80 m. podran ser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

ZONA EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR AMB VOLUMETRIA CONSOLIDADA. (10.2)

Article 225

Definició.

Aquesta zona comprèn aquelles illes o parcel·les on les edificacions, destinades en general a usos residencials, formen part d'un conjunt ordenat segons el tipus d'ordenació aïllada i construït seguint una concepció unitària del conjunt de l'actuació.

També comprèn aquelles edificacions, ordenades segons el tipus d'ordenació aïllada, que formant part o no d'un conjunt unitari, estan compreses dins del Catàleg de Béns protegits del POUM.

Per les anteriors circumstàncies els edificis compresos dins d'aquesta zona no poden ser objecte d'augment de la volumetria existent.

Article 226

Condicions d'ordenació de l'edificació.

Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les de l'edificació existent, que estan definides pel propi projecte de construcció en base al que fou atorgada la llicència d'obres; aquestes condicions exhaureixen l'ocupació de parcel·la, el sostre edificable, l'alçada i també el nombre màxim d'habitatges permesos, si el seu nombre ultrapassa la proporció d'un habitatge per cada 100 m² de superfície útil.

Només es permetran aquelles alteracions de les edificacions que responguin a un projecte unitari, sense perjudici de les limitacions i altres condicions aplicables en cas d'estar compreses dins el Catàleg de Béns Protegits.

Les edificacions no incloses en el catàleg de béns protegits podran ser objecte d'enderroc i de reconstrucció dins l'àmbit de la unitat de zona, respectant les condicions establertes al primer paràgraf, i les condicions de separació de l'edificació respecte als espais públics, quan així es determini en els plànols d'alineacions.

Article 227

Condicions d'ús

A més dels usos per als que foren construïdes les edificacions, s'hi admeten els usos de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1, amb les limitacions de densitat d'habitatges establertes a l'article anterior.

ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILAR 3, O AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA .

Article 228

Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 3 (10.3)

1. La zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 3, correspon als terrenys edificats o pendents d'edificació, ordenats segons aquest tipus d'ordenació, a través de planejament derivat o d'ordenacions volumètriques específiques anteriorment aprovades. També comprèn determinats terrenys que han de ser objecte de nova edificació segons aquest tipus d'ordenació i estan compresos dins d'àmbits de polígons d'actuació previstos per aquest POUM.

2. Les condicions d'ordenació de l'edificació dels terrenys, quan no estan compresos dins de polígons d'actuació, són les que es defineixen en el planejament derivat aprovat. Les parcel·les amb aquesta qualificació compreses dins l'àmbit del pla parcial de Cal Deu definitivament aprovat podran ser ocupades en planta soterrani en les mateixes condicions que s'estableixen per a la Zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1.

3. Les condicions d'ordenació de les edificacions dels terrenys, i el nombre màxim d'habitatges permesos quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM són les que es determinen específicament en la seva fitxa.

Article 229

Condicions d'ús

1. Els usos admesos en els terrenys no inclosos dins de polígons d'actuació és el que s'estableix al planejament derivat anterior immediatament vigent.

2. En el cas de terrenys compresos dins de polígons d'actuació previstos per aquest pla, s'admetran els usos de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar 1, amb les limitacions del nombre d'habitatges i altres condicions que s'estableixin a la fitxa de cada polígon.

SECCIÓ CINQUENA. VERD PRIVAT (11)

Article 230**Definició**

Es qualifiquen sota aquesta denominació aquells espais que per l'especial interès paisatgístic, històric, o cultural dels jardins i les edificacions que contenen han d'ésser objecte de protecció.

Comprèn també aquells terrenys que han de ser lliures d'edificació per a la salvaguarda de les visuals o perspectives en relació a un edifici, o conjunt d'interès arquitectònic o històric, inclosos dins el catàleg de béns protegits.

Article 231**Limitacions de l'edificació**

S'autoritzaran únicament les obres de consolidació, conservació, millora i restauració de les edificacions existents dins aquests espais, però no s'hi poden realitzar obres de nova planta, ni les d'enderroc de les edificacions en cas d'estar protegides, d'acord amb les normes específiques establertes al Catàleg de Béns Protegits.

Article 232**Protecció de la vegetació i el paisatge**

Es conservarà la vegetació i els jardins actuals, i s'admetran les operacions normals de poda selectiva, millora i replantació d'aquestes zones.

Les operacions que modifiquin substancialment l'ordenació dels jardins han de ser objecte d'un projecte d'enjardinament i llicència municipal, i s'hauran d'efectuar d'acord amb les disposicions del Catàleg de Béns Protegits, si és el cas.

Article 233**Titularitat i edificabilitat**

La qualificació d'espais verds urbans d'especial protecció és compatible amb la propietat privada dels mateixos d'acord amb els ús actual del sòl, o d'aquells que resultin plenament compatibles amb la conservació dels valors que es protegeixen.

Quan els terrenys qualificats com a verd privat formin part d'una finca de major extensió no se'n permetrà la segregació si la part restant de finca té atribuït aprofitament urbanístic privat.

L'edificabilitat de les parcel·les resultants del pla parcial anteriorment vigent de Caselles, que es trobin parcialment qualificades com a Verd privat, és la que resulta d'aplicar el coeficient d'edificabilitat que correspon a la part restant, segons aquest POUM, sobre la totalitat de la parcel·la, i s'ha de materialitzar sobre la part no protegida.

SECCIÓ SISENA. ZONA INDUSTRIAL OBJECTE DE REMODELACIÓ URBANA (12)**Article 234****Zona industrial objecte de remodelació urbana**

1. Correspon a aquells terrenys ocupats o destinats a usos industrials que han resultat o resultaran en una posició urbana inadequada com a

conseqüència del desenvolupament urbanístic de la ciutat; són terrenys qualificats en l'anterior planejament general com a zona per a usos industrials però susceptible de poder ser transformats per a altres usos en determinades condicions.

2. El pla preveu el procés de canvi d'ús d'aquest terrenys, que comporta en general l'enderroc o substitució de les edificacions existents quan les activitats industrials es traslladin o cessin, i pretén aprofitar-lo per a realitzar determinades operacions de reforma urbana que facilitin la inserció dels noves edificacions per a usos residencials i comercials en el context urbà on es troben, i en millorin la seva qualitat ambiental i funcional.

3. El pla inclou aquesta zona en un àmbit de millora urbana més ampli, el límit del qual es defineix en els plànols de la sèrie 1. Dins d'aquest àmbit el pla propugna operacions de reforma que consisteixen, a més de la implantació dels nous usos, en la millora de la vialitat, i en l'incrementa dels espais lliures o d'equipaments públics que compensen globalment els increments de les densitats de població.

Aquestes operacions hauran de ser desenvolupades a través d'un pla de Millora Urbana que es podrà redactar quan hagin cessat les activitats existents i que representin al menys el 50 % del sòl comprès dins l'àmbit. Els objectius i condicions de la reforma urbana, s'estableixen en els articles següents.

4. L'ordenació de l'edificació i dels usos que correspon als terrenys qualificats com a zona industrial objecte de remodelació urbana, són els de la zona d'indústria aïllada 13.1. No obstant, no s'admetrà la divisió de les parcel·les existents ni la divisió en propietat horitzontal; la implantació de noves activitats, fins que s'aprovi el pla de millora urbana, només s'admetrà amb caràcter temporal.

PLA DE MILLORA URBANA DEL CARRER INDÚSTRIA (PMU 2.01)

Article 235

Objectius de la reforma

Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:

1. Perllongació del carrer Indústria fins al nou passeig i rotonda d'accés; acabament de l'estructura urbana de l'eixample de l'Estació, i eixamplament del carrer Progrés.
2. Implantació de nous residencials i terciaris.
3. Creació d'una nova façana urbana sobre l'entrada al barri de l'estació des del sud.

Article 236

Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,90 m²/m² a la superfície total de l'àmbit del PMU.

Article 237

Condicions d'ús

El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'eixample Urbà. Com a mínim el 6% del sostre edificable es destinarà a usos diferents als d'habitatge.

Article 238

Condicions de l'ús d'habitatge.

1. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m² a la superfície de sostre global edificable.
2. El pla de millora urbana reservarà per a habitatges de protecció oficial i a habitatges concertats el 20% i el 10 % respectivament del sostre edificable destinat a usos residencials.

Article 239

Condicions generals de la nova ordenació.

1. L'ordenació urbanística del sector s'estructurarà a partir de l'obertura del carrer Indústria.
2. Les noves superfícies destinades espais lliures públics es situaran formant places entre el carrer Indústria i el carrer Progrés, que complementaran els terrenys previstos directament pel pla sobre el sòcol verd, com elements integrants de l'estructura general d'espais lliures.

Article 240

Condicions d'ordenació de l'edificació i els usos.

Les condicions d'ordenació de l'edificació es correspondran amb els previstos per a zones de l'eixample urbà en illa oberta.

L'alçada de les edificacions no ultrapassarà la que correspon a PB+4PP en les edificacions de les illes que confronten amb el carrer Progrés, ni la que correspon a PB + 3PP a les restants illes.

Article 241

Cessions obligatòries i gratuïtes de sòl i aprofitament

Les cessions de terrenys a l'ajuntament per part dels propietaris compresos dins de l'àmbit del PMU de millora urbana tenen el següent abast:

Terrenys destinats a vialitat, espais lliures, espais per a vianants, i equipaments públics: el 60 % com a mínim de la superfície de l'àmbit del PMU.

10 % del sostre global edificable.

SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

Subsecció Primera. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA (13)

Article 242

Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1)
2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2)
3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3)

Article 243

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Subsecció Segona. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)

Article 244

Condicions d'edificació:

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 10.000 m²

El front mínim és de 60 m.

2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 60 %.

La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.

3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 0,65 m² /m² a la superfície de la parcel·la.

4. Volum màxim edificable. El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4 m³/m².

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 12 m.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

6. Separacions.

Les noves edificacions en cadascun dels seus punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçada i com a mínim les següents:

Front de parcel·la 10 m.

Altres límits de parcel·la: 5 m.

7. Cossos i elements volats: Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

8. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes sotterrani.

Article 245

Edificacions auxiliars

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la

seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Article 246

Ordenacions volumètriques alternatives

1. Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

2. El volum i sostre existent en aquelles parcel·les consolidades per l'edificació, malgrat que sigui superior als límits màxims establerts a l'article anterior, podrà ser objecte de reordenació dels volums; La reordenació comportarà l'eliminació de coberts i construccions de caràcter provisional, el sostre i volum dels quals no podrà ser comptabilitzat als efectes de nova ordenació.

Article 247

Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Article 248

Condicions d'ús

Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem.

Logístic.

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 249

Densitat d'establiments

1. S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. En les parcel·les de superfície superior al doble de la mínima, i amb una longitud de front de parcel·la superior en un 50 % al del front mínim, s'admetran dos establiments com a màxim.

2. En cas de cessament de les activitats industrials que actualment es desenvolupen a la zona industrial de les colònies Botey, i El Roig, es podrà redactar per a cadascuna d'elles, un PMU, que tingui com a àmbit els terrenys qualificats com a zona industrial, en el qual es podrà preveure una ordenació alternativa a la directament establerta pel POUM, pel que fa a la densitat d'establiments i millora de l'estructura urbana, tot mantenint els usos genèrics admesos. El PMU haurà de preveure la nova vialitat i infraestructures necessàries per a accedir a les noves parcel·les resultants, i d'altres espais públics que resultin necessaris. El sòl comprès dins l'àmbit del PMU esdevindrà sòl urbà no consolidat.

Subsecció tercera. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (13.2)

Article 250

Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 2.500 m²

El front mínim és de 30 m.

2. Ocupació.

És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,65 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Volum màxim edificable :

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m³/m²s.

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 8 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 5 m.

7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt 6, anterior, i computaran en el càlcul del

sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

9. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

Article 251

Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Article 252

Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Article 253

Condicions d'ús

Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem.

Logístic.

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Usos incompatibles:

Els usos restants

Article 254

Densitat d'establiments

1. S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

2. En parcel·les de superfície superior a 5.000 m² i inferior a 8.000 m², s'admet un nombre superior d'establiments si es compleixen les següents condicions:

Extensió mínima de l'espai lliure de parcel·la per a accessos, vialitat interior, aparcament, zona enjardinada: 50 %

Ocupació màxima de parcel·la: 50 %

Edificabilitat màxima: 0,55 m²/m²

El nombre màxim d'establiments permesos és igual al que resulti d'aplicar la proporció, per defecte, d'un establiment dins l'edificació per cada 400 metres de sostre construïts en planta baixa.

Els accessos a cada establiment s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la.

Subsecció Quarta. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (13.3)**Article 255****Condicions d'edificació**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m²

El front mínim és de 20 m.

2. Ocupació.

És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,9 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Volum màxim edificable.

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m³/m²s.

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima és de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial

6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 8m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 4m.

7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada

9. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

Article 256**Edificacions auxiliars**

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Article 257

Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Article 258

Condicions d'ús

Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem.

Logístic.

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles.

Serveis urbans.

Usos incompatibles:

Els usos restants

Article 259

Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

SECCIÓ VUITENA. ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (14)

Article 260

Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació.

Article 261

Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres.

Article 262

Reculament de l'edificació

No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte dels restants fronts.

Article 263

Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

Parcel·la mínima m2 Front mínim (m)

800 15

2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable dins la parcel·la no ultrapassarà en cap cas el que correspon a la superfície ocupable de la parcel·la més un 15 % sobre aquella superfície.

4. Alçada màxima.

L'alçada màxima per a les edificació que en els plànols d'alineacions es determinin com edificables només en planta baixa, l'alçada és de 5,00 m.

L'alçada màxima per a la resta d'edificacions és de 9,00 m.

Aquesta alçada es prendrà al punt més alt de la coberta.

5. Cossos i elements volats:

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

6. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior als 6,5 metres s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida en que ultrapassi aquella alçada, amb un mínim de tres metres.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat amb una planta soterrani.

Article 264

Tanques

Les tanques es construïran segons el model que hagi estat aprovat en el planejament, o en defecte, segons l'ordenança que s'aprovi, seran unitàries per a totes les parcel·les d'una mateix front d'illa.

Article 265

Acabats exteriors

Les façanes es tractaran amb acabats del propi material, i no es permet deixar vista la fàbrica de maó per ser revestida. Els remolinats, revocats o arrebossats de les façanes exteriors només s'admeten pintats.

Les cobertes es faran obligatòriament amb planxa lacada de color teula o verd. No s'admeten expressament les cobertes de teula o de plaques de fibrociment.

El material de la fusteria de les obertures de façana serà d'acer, alumini, amb acabat de color fosc; i no s'admeten les finestres modulars de formigó.

Article 266

Condicions d'ús

Ús dominant:

Tots els compresos dins l'ús general industrial .

Usos compatibles:

Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.

Magatzem

Logístic

Estació de servei.

Aparcament.

Servei viari.

Tallers de reparació de vehicles

Serveis urbans.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 267

Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

SECCIÓ NOVENA. ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (15)

Article 268

Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la implantació d'activitats econòmiques terciàries i serveis en les quals el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Article 269

Condicions d'ordenació

1. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:

Superfície mínima : 2.500 m²

Front mínim: 20 m

2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

Ocupació màxima de parcel·la: 50 %

Edificabilitat màxima: 0,60 m²/m²

3. Volum màxim edificable:

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 3,5 m³/m²s.

4. Alçada màxima i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima és de 8,0 m. El nombre màxim de plantes és de planta baixa + planta pis.

5. Separacions:

Alineacions de vials i espais lliures: 8 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 5m

6. Cossos i elements volats:

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat fins a dues plantes soterrani.

Article 270

Densitat d'establiments.

S'admet fins a dos establiment per parcel·la mínima. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la

Article 271

Condicions d'ús

Usos dominants:

Tots els compresos dins l'ús general terciari.

Usos compatibles:

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Comerç: tots els tipus: 4.a). Comerç petit; 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran

Oficines i serveis.

Restauració.

Recreatiu: tots els tipus 7.a) Recreatiu tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II.

Estació de servei.

Serveis tècnics i mediambientals.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.

Administratiu.

Religiós.

Serveis urbans.

Lleure

Usos incompatibles:

Els usos restants.

SECCIÓ DESENA. ZONA PER A ACTIVITATS ECONÒMIQUES SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (16)

Article 272

Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres.

Article 273l

Condicions d'edificació per a la Zona per activitats econòmiques terciàries segons perímetres reguladors (16).

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

Parcel·la mínima Front mínim

400 10

2. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació definides als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies i aparcament.

3. Reculament.

Es permet el reculament de l'edificació respecte de la vialitat o dels espais lliures públics quan es garanteixi per a la totalitat del mateix front edificable d'illa o de zona, sense deixar mitgeres al descobert.

Es permet el reculament de la façana posterior.

4. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulta de multiplicar la superfície ocupable pel nombre màxim de plantes que li correspon segons els plànols d'alineacions.

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima de les edificacions de planta baixa és de 4,5 metres, i el punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 6,0 m.

L'alçada màxima de les edificacions de planta baixa més una planta pis és de 7,0 metres, i el punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 7,5 m.

6. Cossos i elements volats.

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius permesos en caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

7. Tots els elements tècnics de les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior a la màxima permesa per a l'edificació s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida que ultrapassi aquella alçada, amb una separació mínima de tres metres.

8. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació podrà ser edificat amb una planta soterrani.

Article 274

Ordenacions volumètriques alternatives

Es permetran ordenacions volumètriques alternatives en parcel·les de superfície superior a 1.500 m². El sostre màxim i l'ocupació màxima d'aquestes ordenacions no ultrapassarà l'edificabilitat que resulti de l'ordenació que resulta dels plànols d'ordenació.

Article 275

Condicions d'ús

Usos dominants:

Tots els compresos dins l'ús general terciari.

Usos compatibles:

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler. Només en el cas en que tota l'edificació delimitada pel perímetre regulador es destini a aquest ús.

Comerç: tots els tipus: 4.a). Comerç petit, 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: tots els tipus 7.a) Recreatiu tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II
Serveis tècnics i mediambientals.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.
Lleure.
Usos incompatibles:
Els usos restants.

Article 276

Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

En parcel·les de superfície superior a 1.000 m² s'admeten els establiments comercials col·lectius.

TÍTOL VI

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol 1

SOL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIO PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 277

Classificació de sòl urbanitzable delimitat

1. Es classifiquen com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys que aquest pla considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb els estudis socioeconòmic, urbanístic, i del medi natural realitzats, així com de l'informe i memòria ambiental que conté.

Comprèn una part dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable pel pla anterior que encara estan pendents d'urbanització, així com altres de nova classificació.

2. El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM conté les següents determinacions:

- a) Delimitació dels sectors de pla parcial.
- b) Definició dels elements de l'estructura bàsica que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- c) Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.

- d) Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
- e) Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.

Article 278

Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics

Aquest pla estableix per raons d'interès públic que la totalitat dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, segons es determina als plànols, sense disminució final de la superfície de cadascuna, com es determina i justifica als quadres dels sectors que consten a la Memòria.

Article 279

Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat

Sens perjudici d'allò establert a la Llei d'Urbanisme, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta dins l'àmbit de cada sector són:

- a) Els terrenys destinats als elements dels sistemes urbanístics locals previstos pel pla parcial, i pel POUM per a cada sector.
- b) Els terrenys necessaris per a l'execució dels sistemes urbanístics generals previstos pel POUM i compresos dins el sector.
- c) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% del l'aprofitament del sector.

Article 280

Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

1. El pla es desenvoluparà en aquest tipus de sòl mitjançant els plans parcials, que contindran els documents i determinacions fixats per la legislació vigent, i aquest POUM.

2. Només s'hi podran realitzar les obres d'urbanització compreses en el pla parcial i les que tinguin per finalitat executar els sistemes urbanístics generals.

No es podrà realitzar la urbanització ni l'edificació del sòl urbanitzable delimitat, sense que hagin estat aprovats definitivament el Pla Parcial del sector, la delimitació del polígon d'actuació i del projecte d'urbanització corresponent.

3. Les llicències d'edificació i parcel·lació urbanística no es podran concedir fins que no s'hagi d'executar la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització.

4. L'àmbit territorial del pla parcial és el del sector, sigui continu o discontinu.

5. Els plans parcials i llurs projectes d'urbanització que es redactin en desenvolupament d'aquest pla adoptaran les mesures que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.

Article 281

Planejament parcial aprovat en sòl urbanitzable

El pla parcial del sector de sòl urbanitzable delimitat de la Torre, que ha estat aprovat abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM manté les mateixes condicions generals d'ordenació de l'edificació i els usos del sòl establertes en el document aprovat. L'ordenació prevista pel POUM es limita a una adaptació puntual d'alineacions dels sistemes, que podrà ser executada a través del projecte del reparcel·lació, i del projecte d'urbanització, o de la seva modificació.

Article 282

Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat

1. Sectors de sòl urbanitzable delimitat per a usos residencials.

SECTOR 1. St. Pere i el Sant.

SECTOR 2. Palou.

SECTOR 3. La Torre.

SECTOR 4. Caselles.

2. Sector de sòl per a activitats econòmiques o industrials.

SECTOR 5. Pla de St. Quintí.

SECTOR 6. Rocafiguera.

SECCIÓ SEGONA. SECTORS DE PLA PARCIAL

SECTOR 1. ST. PERE I EL SANT.

Article 283

Definició

Aquest sector comprèn els terrenys situats al nord del nucli urbà de Ripoll, limitant immediatament amb el sòl urbà. En la seva major part s'estén pels terrenys planers de les dues terrasses altes existents entre la zona de la Font del Sant i el Cementiri.

Article 284

Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,24 m²/m² a la superfície del sector.

Article 285

Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general residencial.

(habitatge unifamiliar i plurifamiliar)

Usos compatibles:

Ús general terciari

(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei.)

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)

Usos complementaris

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 286

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 18 habitatges per hectàrea.

Article 287

Habitatges de protecció pública.

El percentatge mínim de sostre per a habitatges de protecció pública és el 20 %, i el de sostre per habitatges assequibles és el 10%, referits aquestes percentatges al sostre total permès dins el sector.

Article 288

Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'ajustaran als permisos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar, i suburbana.

Article 289

Condicions generals de l'ordenació

1. L'ordenació urbanística del sector s'estructurarà a partir del nou vial de la xarxa viària urbana bàsica previst pel POUM

2. Els espais lliures públics es situaran a proximitat del Cementiri, i sobre el sòcol verd previst pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures.

3. A la terrassa compresa entre el torrent del Sant i el de Serrallonga, les condicions d'ordenació seran les d'edificació aïllada unifamiliar en parcel·la mínima de 600 m².

4. El cost de les obres d'urbanització a càrrec del sector de pla parcial, comprendran, a més del de les obres situades dins l'àmbit, els d'un nou dipòsit d'aigua potable necessari per al nou creixement i per a les parts més altes del barri de St. Pere, en la zona proporció que s'estableixi en l'aprovació del Pla Parcial; i també el de les connexions amb les xarxes viària i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit previstes pel pla.

5. La redacció del pla parcial abastarà la totalitat del sector; no obstant es podrà preveure la seva execució en dos subsectors.

6. Es preveurà una via arrecerada o segregada de la xarxa viària bàsica, en el tram que confronta amb els equipaments escolars, per a ús dels vehicles de transports escolars que els serveixen. L'execució de les obres d'urbanització comprendran un pla de senyalització adequat per a evitar el trànsit de pas, mentre no estigui construïda la variant nord de l'Eix Pirinenc.

7. La vialitat que intercepti el torrent de Serrallonga es resoldrà de manera que minimitzi l'afectació de la seva llera i marges, adoptant solucions tipus pont, o la que es determini amb l'administració ambiental.

8. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.

9. El pla parcial d'aquest sector haurà de ser informat pel Ministerio de Fomento si en el moment de la seva aprovació no ha estat aprovat tècnicament el traçat definitiu de la variant de l'Eix Pirinenc.

Article 290**Cessions per a sistemes urbanístics**

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 58,00 % de la superfície del sector; segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable.

SECTOR 2. PALOU.**Article 291****Definició**

L'àmbit d'aquest sector comprèn en la seva major extensió els terrenys planers situats al nord de l'antic camí de St. Joan de les Abadesses i que s'estenen a l'est del torrent d'Estamariu, sobre la terrassa alta existent travessada pel canal de Can Badia.

Article 292**Edificabilitat**

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,11 m²/m² a la superfície total del sector.

Article 293**Condicions d'ús****Ús dominant:**

Ús general residencial.

(l'ús d'habitatge es limita a l'habitatge unifamiliar)

Usos compatibles:

Ús general terciari.

(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei).

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).

Usos complementaris

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 294**Densitat d'habitatges**

La densitat màxima és de 4,5 habitatges per hectàrea.

Article 295**Habitatges de protecció pública.**

Atès la baixa densitat i la tipologia edificatòria prevista, aquest sector no haurà d'efectuar les reserves d'habitatges protegits. No obstant la reserva del 20 %, i el 10 % del sostre total edificable per a les diferents modalitats d'habitatge protegit han estat previstes dins el sòl urbà.

Article 296**Condicions d'ordenació de l'edificació**

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permisos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar de parcel·la superior a 800 m².

Article 297

Condicions generals de l'ordenació urbanística

1. L'ordenació urbanística del sector s'estructurarà a partir d'un passeig arbrat al llarg del canal de Can Badia.
2. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es grafia en els plànols d'ordenació, sobre el sòcol verd previst pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures, i del canal.
3. El cost de les obres d'urbanització a càrrec del sector de pla parcial, comprendrà, a més del de les obres situades dins l'àmbit, el de construcció d'un nou dipòsit d'aigua potable necessari per al nou creixement; i també el de les connexions amb les xarxes viària i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit, previstes pel pla.
4. La col·locació i la volumetria de les construccions es plantejarà de forma orgànica, i ben adaptada a la topografia existent, seguint tipologies recolzades en les construccions rurals presents i tenint en compte la seva qualitat paisatgística.
5. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.
6. El pla parcial d'aquest sector haurà de ser informat pel Ministerio de Fomento si en el moment de la seva aprovació no ha estat aprovat tècnicament el traçat definitiu de la variant de l'Eix Pirinenc.

Article 298

Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 47 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable.

Les cessions també abastaran aquells terrenys que són necessaris per a la construcció dels accessos al sector i que es troben situats sobre sòl no urbanitzable; sense perjudici de la redacció de pla especial i determinació del sistema d'actuació per expropiació si s'escau.

SECTOR 3 LA TORRE

Article 299

Definició.

Aquest sector es correspon amb l'àmbit del text refós del pla parcial de la Torre, definitivament aprovat, que ocupa els terrenys en pendent que limiten per l'oest, amb la variant existent de la C-17

Article 300

Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,33 m²/m² a la superfície del sector.

Article 301

Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general residencial.

Usos compatibles:

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)

Els admesos pel pla parcial aprovat.

Usos complementaris

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 302

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 16,2 habitatges per hectàrea, i és el quocient entre el nombre màxim d'habitatges permesos pel pla parcial aprovat, 93, i l'extensió del sector.

Article 303

Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació són els que es determinen al pla parcial aprovat. En tot allò no previst en el planejament parcial, s'aplicaran les disposicions del POUM que regulen les edificacions per a les zones d'edificació suburbana unifamiliar, o aïllada unifamiliar, segons correspongui per les característiques de l'edificació de que es tracti.

Article 304

Condicions generals de l'ordenació

Aquest pla, i el pla parcial definitivament aprovat determinen:

1. L'edificació dels terrenys de més pendent amb aquells tipus edificatoris que comportin una menor ocupació de parcel·la i unes menors alteracions de la topografia.
2. La qualificació com a sistemes urbans no edificables, dels terrenys situats a les parts de menor cota dins el sector.
3. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.

Article 305

Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics té una extensió no inferior al 50 % de la superfície de l'àmbit, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable.

SECTOR 4. CASELLES.**Article 306**

Definició

Aquest sector comprèn els terrenys situats al sud del nucli urbà de Ripoll, limitant immediatament amb el sòl urbà. En la seva major part s'estén pels terrenys planers de la terrassa alta existent entre el sòl urbà i Cal St. Pare. i de la terrassa inferior existent a l'oest de la carretera C-17 entre el sòl urbà i la carretera de Les Llosses.

Article 307

Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,215 m²/m² a la superfície del sector.

Article 308

Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general residencial. Densitat mitjana i baixa.

Usos compatibles:

Ús general terciari

(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei.)

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)

Usos complementaris

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 309

Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 13 habitatges per hectàrea.

Article 310

Habitatges de protecció pública.

El percentatge mínim de sostre per a habitatges de protecció pública és el 18,2 %, i el de sostre per habitatges assequibles és el 12,1%, referits aquests percentatges al sostre residencial total permès dins el sector.

Article 311

Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'ajustaran als permisos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar, suburbana unifamiliar i suburbana plurifamiliar.

Article 312

Condicions generals de l'ordenació

1. Els espais lliures públics es situaran a proximitat sobre el sòcol verd, i al costat de la C-17 formant una via-parc, prevista pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures.

2. A la terrassa alta situada sobre el sòcol verd, les edificacions d'ús residencial es limitaran exclusivament a l'ús d'habitatge unifamiliar, en

parcel·la mínima promig de 600 m².. Els altres usos admesos dins el sector es situaran a la terrassa baixa.

4. El cost de les obres d'urbanització a càrrec del sector de pla parcial, comprendran, a més del de les obres situades dins l'àmbit, el de les connexions amb les xarxes viària i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit previstes pel pla. Entre les connexions del sector amb la xarxa viària caldrà efectuar la que uneix l'àmbit amb la carretera de les Llosses, a través del camí existent.

5. La redacció del pla parcial abastarà la totalitat del sector; no obstant es podrà preveure la seva execució en dos sub-sectors.

6. Les alineacions de les edificacions respecte la carretera C-17 podran ser reconsiderades en el Pla Parcial quan estigui construïda la variant d'aquest tram de carretera.

7. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.

Article 313

Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 51,50 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable, i compren la cessió dels terrenys necessaris per a l'ampliació de la C-17.

SECTOR 5. PLA DE ST. QUINTÍ.

Article 314

Definició

Aquest sector comprèn els terrenys planers situats al sud del nucli urbà de Ripoll, limitant immediatament amb el sòl urbà; s'estén entre la carretera C-17, i el Ter fins la prevista variant est de la C-17.

Article 315

Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,30 m²/m².

Article 316

Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general terciari.

Ús general equipaments comunitaris.

(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)

Usos complementaris.

Els vinculats a un altre ús principal.

Usos incompatibles:

Els usos restants.

Article 317

Condicions generals de l'ordenació urbanística.

1. Els espais lliures públics es situaran al costat de la C-17 formant una via-parc, prevista pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures, tot establint un recorregut des de l'eixample de la carretera de Barcelona fins el nou equipament públic que es preveu al sud de l'àmbit.

2. El projecte de pla parcial i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector en les proporcions que es determinen a l'Agenda del Pla o en el Programa d'Actuació Municipal en el seu cas. També comprendran les obres de construcció de les proteccions contra el risc d'inundació, consistents en una escullera amb les característiques que es deriven de l'estudi de simulació hidràulica de les revingudes del riu per a un període de retorn de Q500.

3. L'espai comprès entre la llera del riu i la protecció de les revingudes del riu tindrà la consideració d'espai lliure d'edificació. El pla parcial delimitarà una franja d'espais lliures públics sobre els terrenys més propers a la llera del Ter.

4. Les alineacions de les edificacions respecte la carretera C-17 podran ser reconsiderades en el Pla Parcial quan estigui construïda la variant d'aquest tram de carretera.

5. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures ambientals que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes. El tractament dels espais lliures públics situats al sud de la Casa de Sant Quintí, ha d'ésser congruent amb el manteniment de les funcions ambientals i paisatgístiques identificades a la documentació ambiental del POUM.

Caldrà remetre el projecte al Departament de Medi Ambient per a efectuar el procediment d'avaluació ambiental que correspongui.

Article 318

Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Per als sòls destinats a activitats econòmiques les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran les establertes per a la zona d'activitats econòmiques en edificació aïllada del sòl urbà o les que s'estableixin en el pla parcial.

Article 319

Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió no inferior al 39 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable. El sòl destinat a equipaments públics no serà inferior a 0,95 Ha. Les cessions per a sistemes compren la cessió dels terrenys necessaris per a l'ampliació de la C-17.

SECTOR 6. ROCAFIGUERA

Article 320

Definició

L'àmbit d'aquest sector comprèn en la seva major extensió els terrenys planers situats al sud de l'antic camí de Campdevànol i que s'estenen al nord-oest del sòl urbà industrial de l'antiga paperera Riera, sobre la terrassa alta existent, i es troba dividit per la sèquia Molinar.

Article 321

Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,25 m²/m²

Article 322

Condicions d'ús

Ús dominant:

Ús general industrial

Usos compatibles

Ús general terciari

(Només s'admet l'ús de comerç a l'engròs; el comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció. S'admet l'ús d'oficines o despatxos propis per a cada establiment dels permesos als punts anteriors)

Usos complementaris:

Els vinculats a un altre ús principal

Usos incompatibles:

Els usos restants

Article 323

Condicions generals de l'ordenació

1. L'estructura viària del pla parcial ha d'incorporar el nou vial d'accés des de la carretera de Campdevànol fins al vial previst dins l'àmbit de l'antic pla especial de la paperera Riera, permetent un doble accés rodat al sector, i requerirà informe del titular de la carretera.

2. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es grafia en els plànols d'ordenació, sobre el sòcol verd previst pel pla com element de l'estructura general d'espais lliures, i del canal.

3. El pla parcial haurà d'establir les actuacions i mesures necessàries per a la restauració del camí de l'antic camí de Campdevànol i de la sèquia Molinar.

4. El pla parcial i el projecte d'urbanització adoptaran les mesures ambientals que s'especifiquen a l'Annex 1 d'aquestes normes.

Article 324

Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Són les establertes per a les zones d'Indústria aïllada d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà.

Article 325

Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 66 % de la superfície del sector, segons les destinacions que consten a la sèrie de plànols de qualificació del sòl urbanitzable.

TÍTOL VII

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 326

Classificació

Es classifica com a sòl no urbanitzable:

1. Els terrenys que el pla ha de classificar com a tal per raó de que:
 - a) estan sotmesos a un règim especial de protecció que segons la legislació sectorial exigeix aquesta classificació com a conseqüència de la conveniència d'evitar-ne la transformació per a garantir-ne d'interès connector, natural, agrari, paisatgístic o d'un altre tipus.
 - b) estan subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
2. Els terrenys que el POUM delimita com a tal amb la finalitat de:
 - a) donar-los una especial protecció per la raó dels seus valors naturals o paisatgístics, d'acord amb els estudis previs per a la redacció d'aquest Pla .
 - b) garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.

Article 327

Qualificació del sòl no urbanitzable

1. Als efectes de regular els usos i les actuacions en aquesta classe de sòl, aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en:

Sistemes Urbanístics Generals

Espais del sòl No urbanitzable

2. Atenent la diferent naturalesa i valors dels terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, i els usos que s'admeten en els no qualificats com a sistemes generals, el pla els inclou en els següents tipus d'espais:

Espai de conreu i pastura.

Espai de bosc.

Espai per a activitats de càmping.

3. El pla distingeix dins d'aquesta classe de sòl aquells terrenys que han d'ésser objecte d'especial protecció i que estan constituïts per :

- a) Les edificacions, els paratges, i altres béns, amb valors específics de caràcter arquitectònic, històric, cultural, científic, o paisatgístic, i que son inclosos en el Catàleg de béns protegits d'aquest POUM.

- b) Els espais que estan sotmesos a un règim especial de protecció segons la legislació sectorial i els que aquest pla delimita com a tal per a donar-los una especial protecció per raó dels seus valors naturals o paisatgístics, o bé per la seva funció ordenadora de la forma d'ocupació del territori en el context del sistema urbà, d'acord amb els estudis previs per a la redacció d'aquest pla .

4. La qualificació del sòl no urbanitzable en les diferents espais, i la delimitació dels espais béns compresos dins el catàleg de béns protegits es fa en la sèrie 5 dels plànols d'ordenació a escala original 1/5000 de tot el municipi.

Article 328

Sistemes Urbanístics Generals

Els sistemes urbanístics compresos dins el sòl no urbanitzable tenen la consideració de Sistemes Generals, i els serà d'aplicació les disposicions que per a cada sistema s'estableix al Títol III d'aquestes Normes.

Article 329

Funció connectora dels espais protegits

Els espais no urbanitzables que d'acord amb el règim d'ús o protecció tenen la consideració d'espais lliures d'edificació, conjuntament amb el sistema d'espais lliures públics previstos per aquest POUM en les altres classes de sòl, determinen una estructura contínua d'espais lliures que envolta i fa permeable els nuclis urbans del municipi de Ripoll, de forma que garanteix la connectivitat biològica, paisatgística del territori on s'enclava; i no es permet cap transformació d'aquests espais que pugui alterar aquests valors.

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I DEL PAISATGE

Article 330

Disposicions generals per a la protecció del sòl no urbanitzable

1. Les condicions de protecció dels béns i paisatges específicament protegits en el sòl no urbanitzable són les que s'estableixen a les normes del Catàleg que integra la documentació del POUM.

2. A més de la normativa específica del Catàleg, referida als béns protegits, aquest POUM estableix, a través de les disposicions que es desenvolupen en els articles següents, les condicions de caràcter general amb que s'han d'efectuar les actuacions sobre determinats elements del sòl no urbanitzable, per tal de garantir l'ús racional del territori i l'harmonia del paisatge.

Article 331

Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

Aquest pla determina en els articles següents les condicions amb que s'han d'efectuar les actuacions sobre aquells elements físics del territori que determinen la seva fesomia, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos, la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques de l'indret on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

Article 332

Cursos d'aigua: rius, torrents, rieres, sèquies i altres elements

A més de les disposicions establertes per la legislació sectorial d'aigües, són d'aplicació les següents:

No es permet abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials; així mateix, ni tampoc són permeses les activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, entre altres).

S'estableix una franja de protecció dels recs, rieres i rius, de 25 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres o, en el seu cas, del límit exterior de l'àrea inundable; els terrenys compresos en aquesta àrea són lliures d'edificació, i no es podran dedicar a usos que suposin la transformació de les característiques naturals.

També s'estableix un entorn de protecció de les fonts i surgències, consistent en un cercle de radi 50 m centrat sobre cadascuna d'elles, lliure d'edificació, on els usos socials i agropecuaris que s'hi desenvolupin estan limitats als que no puguin afectar la qualitat de les aigües.

D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres, sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada espai estableix el POUM en aquest aspecte.

Els propietaris o concessionaris de canals, fonts i camins d'accés, estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat, seguretat i ornat; i no es permet la utilització de major cabal d'aigua de l'autoritzat per la concessió.

Article 333

Xarxa viària rural

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal i els incorpora al sistema viari.

Mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial per a la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, segons es preveu a l'apartat 1.a) de l'article 67 de la LLIU., es determinaran els camins rurals principals que són els que garanteixen el servei a les activitats que es desenvolupen en el medi rural, així com la resta de camins d'interès públic. Fins a l'aprovació de l'esmentat Pla Especial es mantindrà la totalitat dels camins existents amb independència de la seva titularitat pública o privada. El pla regularà el règim d'ús dels camins i vies rurals.

S'estableix una franja de protecció de 10 metres d'amplada des de l'eix dels camins; en aquesta àrea no es poden fer construccions ni edificacions, però sí les tanques pròpies de l'activitat agrícola, les quals hauran de situar-se, com a mínim a 3 metres de l'eix del camí.

Les franges de fins a tres metres d'amplada, situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, amb independència que pertanyin a la xarxa bàsica o no, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla i, en conseqüència, es pot acordar la necessitat de la seva ocupació i, en el seu cas, la seva adquisició mitjançant expropiació per tal de destinar-les a millora de l'ambient i l'entorn rural.

Pel que fa a les condicions de tractament, obertura i condicionament, dels camins, seran d'aplicació les disposicions específiques que s'estableixen en aquest capítol.

Article 334**Obres de vialitat.**

L'obertura de noves vies rurals o camins per a pas rodats es limitarà a les especialment previstes per aquest pla o les que es determinin mitjançant plans especials de vialitat, i les derivades dels projectes promoguts per l'administració d'acord amb la legislació sectorial de carreteres.

No es permet l'obertura de vialitat privada de caràcter permanent tret d'aquelles obres que tinguin per a objecte la rectificació o substitució de determinats trams de camins per uns altres amb millors condicions d'integració mediambiental, i de geometria del traçat; també es permetran les obres de millora o rehabilitació dels accessos a les edificacions existents o a les autoritzades.

Les obres a que es refereix el paràgraf anterior, seran objecte d'un projecte redactat per tècnic competent. La traça del camí s'adequarà als accidents del terreny, limitant els moviments de terres als mínims indispensables, i es triarà l'alternativa que produeixi menor impacte paisatgístic. En cap cas es permet l'abocament de terres sobrants, de forma que suposi una alteració del paisatge, de la seva vegetació o de les condicions naturals del sector on s'actui. Els petits talussos de terraplè o trinxera es revegetalitzaran. Els murets de contenció es faran amb acabats de pedra del país.

Article 335**Condicions de les obres de vialitat de la xarxa rural.**

1. La traça de nous camins de la xarxa viària rural, així com les rectificacions dels existents s'adaptarà a la morfologia del lloc, de manera que els moviments de terra siguin mínims, procurant que les plataformes dels vials s'excavïn o terraplenin provocant els mínims desnivells amb els terrenys confrontants, i amb les inclinacions adequades per a permetre la seva revegetalització, que haurà d'estar contemplada al projecte, o bé la construcció de murets de contenció amb acabats recomanats de pedra, i necessàriament d'aquest material quan transcorrin per àmbits de protecció especial, tenint sempre en compte les característiques paisatgístiques de l'indret que solquen.

2. Els projectes que es redactin per a l'execució de les obres als camins rurals s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

- a) Amplada de plataforma màxima total: 4,00 metres.
- b) La classe d'afermat es triarà en funció del tipus de vehicles predominant, la freqüentació, i de les característiques del traçat, entre els següents: banda asfàltica o sobre base o macadam asfàltic de 20 cm. de gruix, amb reg de penetració i amb doble reg superficial. Formigó amb tractament superficial. Bandes de formigó o asfalt formant les roderes de circulació. Els trams de plataforma sense afermat asfàltic, s'emplenaran formant una sub-base de tot-u, de 17 cm., completant el nivell fins a coronar l'afermat amb una capa de terra vegetal de 3 cm. de gruix per a formar l'herbei natural.
- c) Radi mínim de corbes: 15 m.
- d) Pendent màxim: 9 %. s'admet u 1% de més en tramades de menys de 250 metres.
- e) Esplanació: Les plataformes vials s'excavaran o terraplenaran causant les menors diferències de cota amb relació amb als terrenys confrontants.

f) Els desaigües amb tubs de formigó de 0,60, 0,80, o 1,00 metres de diàmetre, o grups de tubs dels mateixos diàmetres, segons obligui la hidrologia, amb pou de recollida i aletes de desguàs, disposats a tots els encreuaments de torrenteres, escòrrecs, i com a mínim, un cada 500 metres, per a recollir l'aigua de la cuneta. Petites obres de fàbrica en rieres i torrents.

g) Els murs de contenció hauran de limitar-se a un màxim del 10% del nou traçat, i, en tot cas, es construiran amb materials indicats al punt primer. L'alçada dels murs no ultrapassarà els 3,50 metres.

Article 336

Pistes forestals

L'obertura de noves pistes necessàries per a les extraccions forestals comportarà la redacció del projecte tècnic corresponent, en el que hi haurà de constar com a mínim els següents extrems:

- a) La necessitat de l'obertura de les noves pistes justificant la localització i la impossibilitat de reutilització de pistes o camins preexistents. Estudi de l'impacte eco-paisatgístic que produirien les possibles variants així com les seves característiques: desmunts, talussos, obres de fàbrica, etc. d'acord amb la facilitat del manteniment, mínim moviment de terres i mínim pendent.
- b) Justificació de la longitud, la qual haurà d'ésser la mínima necessària i del seu recorregut, que haurà d'evitar les línies de força del paisatge.
- c) El sistema d'obertura i les mesures que s'emprendran per tal d'estalviar la destrucció innecessària del sòl forestal i subsegüent erosió.
- d) S'adjuntarà plànol de situació escala 1/5.000, o més detallat, amb l'especificació de l'amplada, longitud i pendent de cada tram, així com la forma de resoldre els gual dels torrents, quan calgui.

Article 337

Carrerades.

Quant a les vies per on hi passa o passava tradicionalment el bestiar en ramat o escamot (carrerades), que tenen una amplada màxima de 29 passes, 41,50 m, tret dels trams senyalats amb fileres de pedres o que traspassen els conreus, amplada de camí de carro i un xic més) es seguirà el que disposa el costumari català, i el seu Reglament de 3.11.78. L'ajuntament promourà la defensa i classificació de les carrerades.

Article 338

Elements naturals que configuren el relleu i el paisatge

Els elements naturals del relleu com les muntanyes, les serres, els turons, les cingleres, o les planes, que determinen la morfologia del territori i configuren el paisatge del municipi no poden ser objecte d'actuacions que provoquin la desfiguració o mutilació sense que estigui motivat per actuacions d'interès públic que hagin estat aprovades.

Article 339

Limitacions generals a fi de protegir la integritat del paisatge.

1. Publicitat i rètols.

No es permeten els anuncis, inscripcions, cartells, rètols ni tanques que representin propaganda de qualsevol tipus. S'exceptuen aquells que instal·li l'autoritat competent i aquells que expressin la situació o emplaçament de finques privades i els seu nom, i els de les activitats autoritzades. Els rètol podran ser il·luminats però no poden ser lluminosos.

L'ajuntament podrà normalitzar els tipus d'anuncis i rètols permesos mitjançant ordenança específica.

2. Esteses de línies.

Per a la instal·lació de línies elèctriques de tensió superior a 25.000 v. s'hauran d'efectuar estudis d'impacte previs per al seu traçat i acabats. Per tal de que siguin el màxim de discrets possible, i no constitueixin un greuge visual en contemplar el paisatge, els pals i torres metàl·liques imprescindibles estalviaran sempre que sigui possible les línies de força del paisatge, i es pintaran de color neutre. En qualsevol cas, l'ajuntament, abans d'atorgar el permís oportú, recaptarà, si s'escau els informes corresponents.

Les línies de baixa tensió seran suportades per pals de fusta, o bé per tubs metàl·lics, de secció rodona, i pintats amb un color neutre. Aquestes línies es soterraran quan es prevegi a proximitat de béns catalogats.

3. Reforestacions.

La reforestació dels espais de dedicació agropecuària principal i la introducció d'espècies forestals exòtiques, impròpies del paisatge de muntanya dels Pirineus, estaran subjectes a informe favorable dels Departaments de Medi Ambient i Habitatge, i d'Agricultura, i no s'admetran en principi aquelles espècies que tendeixen a modificar negativament el potencial biòtic dels espais forestals actuals o potencials. Tampoc s'admetran els aterrossaments.

4. Tanques

Només s'admetran els tancats de les finques amb elements vegetals, matolls, estagues, filats o similars. Les tanques hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai i no barraran el pas dels camins existents. No s'admeten les tanques que impedeixin la lliure circulació de la fauna per l'interior dels espais de bosc.

En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Amb tot això s'admet la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona a l'entorn immediat de les edificacions o instal·lacions existents, i separades com a màxim 10 m. d'aquestes, per a la protecció o arrecerament de béns, o per a la separació d'espais destinats a diferents usos; aquestes tanques tindran una alçada màxima d'un metre. Fins a 1,80 m es permetran els tancaments diàfans de vegetals vius o transformats.

No s'admetran el tancament d'espais interiors de les finques quan no s'acrediti que són necessàries per al desenvolupament dels usos agraris o ramaders.

El que estableixen els paràgrafs anteriors s'entén sense perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 544-8 del Codi Civil Català.

Article 340

Condicions de protecció i mesures de correcció d'impactes.

Per totes aquelles actuacions que hagin de ser executades en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que s'haurà d'acompanyar amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302 / 86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114 / 88 i la legislació concordant.

Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present POUM.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES SEGREGACIONS, USOS, ACTUACIONS I EDIFICACIONS.

SECCIÓ 1. SEGREGACIONS

Article 341

Divisions i segregacions de finques

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions o divisions o fraccionaments de cap mena en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal, ni contra de les condicions establertes per aquest POUM.

2. Les segregacions respectaran la superfície mínima senyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de més gran.

D'acord amb el que estableix el Decret 169 / 1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal de Ripoll les següents:

En àrees forestals o de bosc: 25 Ha

En la resta de casos: 4,5 Ha

3. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:

a) Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior

b) Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic

c) Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.

4. Podran ser autoritzades segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agreguin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

5. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la

implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de que es tracti. En cap cas la superfície del terreny a segregar tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.

6. Les divisions i les segregacions, així com les agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a l'informe favorable del departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, i a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants, sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

SECCIÓ 2. USOS I ACTUACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Article 342

Usos i actuacions específiques en el sòl no urbanitzable

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest pla regula els usos admesos i les actuacions per a cadascun dels espais que es delimiten en el sòl no urbanitzable. Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions generals vigents i amb les que s'estableixen per als béns catalogats.

2. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li; així mateix caldrà preveure de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració o remodelació de la morfologia física, i la reposició de la coberta vegetal.

Article 343

Regulació dels usos

1. S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'estabulació permanent i les activitats ramaderes de caràcter intensiu limitades als de l'Annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (IIAA), i a les existents, degudament legalitzades, encara que superin aquestes limitacions; també s'admeten les activitats d'explotació d'altres recursos naturals, com les extractives.

2. S'admet l'ús d'habitatge associat directa i justificadament a una de les activitats del paràgraf anterior.

3. L'ús d'habitatge familiar, l'hoteler, exclosa la modalitat d'hotel apartament, els establiments de turisme rural, i les activitats d'educació en el lleure,

quan aquests usos es desenvolupin en les masies o cases rurals compreses dins el catàleg d'aquestes edificacions.

4. Els establiments de turisme rural o càmping, dins els espais previstos per aquest pla.

5. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que per a cada espai es defineixi.

Article 344

Actuacions específiques

1. Ultra els elements dels sistemes urbanístics previstos pel pla en els plànols d'ordenació, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c) Les infraestructures d'accessibilitat.

d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. S'admeten també, associades a les obres públiques i a la xarxa viària:

a) Les estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis als usuaris la xarxa viària.

b) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

Article 345

Autorització i tramitació

1. L'autorització de les obres, els usos i les actuacions en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 de la LIU.

2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

3. En la tramitació de l'autorització de projectes per una actuació específica i per activitats d'explotació dels recursos naturals, caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació; i també caldrà justificar la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les

zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus, i la correcció, en el seu cas, dels impactes lumínic i acústic.

4. Les implantacions d'activitats d'explotació dels recursos naturals comportaran, a més de l'obligatorietat de restaurar ambientalment i paisatgística l'àmbit afectat, d'acord amb la Llei 12/1981 de 24 de Desembre, i el seu desplegament, mitjançant el Decret 343/1983, de 15 de Juliol, l'establiment de les garanties de tot tipus que s'estimin necessàries.

SECCIÓ 3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 346

Disposicions generals

1. En sòl no urbanitzable s'admeten les construccions i edificacions necessàries per als sistemes urbanístics previstos, i per a les actuacions específiques que s'hi admetin; i també:

- a) Les construccions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis dels usuaris de la xarxa viària.
- b) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

2. Ultra les construccions i edificacions del punt anterior, en el sòl no urbanitzable només es podran admetre les noves construccions en aquells espais en que així es prevegi, i respectaran en qualsevol cas les condicions establertes pel present POUM, i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable; les construccions i instal·lacions que en determinades condicions es permeten són les següents:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o d'explotació de recursos naturals, dins la que s'hi comprenen les activitats extractives o, en general, rústica.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades als paràgrafs anteriors.
- d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

Article 347

Condicions generals de les edificacions

1. Tipus edificatoris.

Les diferents construccions i instal·lacions que es poden admetre en sòl no urbanitzable s'hauran de tipificar en algun dels següents tipus edificatoris:

- a) Les construccions destinades a allotjar els usos i les activitats agrícoles i ramaderes permeses com: les granges, estables, i altres locals vinculats, com els magatzems dels productes i matèries primeres o la maquinària, i les instal·lacions tècniques associades.
- b) La casa per a habitatge.
- c) Les construccions destinades a turisme rural o càmping;
- d) Les construccions vinculades a la conservació i manteniment de les obres públiques;

e) Les construccions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis dels usuaris de la xarxa viària.

f) Les construccions i instal·lacions d'interès públic.

Tots els tipus d'edificació seran projectats com edificacions aïllades.

2. Condicions generals d'implantació:

Tret de les instal·lacions d'interès públic que per la seva naturalesa ho requereixin, les construccions i instal·lacions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixen les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent dels vessants muntanyosos i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.

Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres i de la xarxa hidrogràfica, i per altres sistemes urbanístics establertes per aquest pla, i per la reglamentació sectorial. Dels camins públics en què no estan definides es separaran com a mínim 10 m. de l'eix. Dels límits de propietats es separaran una distància no inferior a la seva alçada, i com a mínim tres metres.

Les construccions en les planes agrícoles s'ubicaran en els seus límits, al peu o repeu de la muntanya, o confrontant amb les àrees boscoses, procurant les menors alteracions de la topografia.

Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de la topografia superiors als tres metres. Tenen la consideració d'inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 30%.

Quan calgui alterar la topografia per a la implantació de les construccions comportarà l'obligació de revegetalitzar els talussos resultants o la construcció de murs de pedra per a la contenció de les terres quan la inclinació del talús no permeti l'estesa de terra vegetal i la plantació arbòria i arbustiva; els murs de contenció no tindran una alçada superior a tres metres.

3. Condicions d'arquitectura

Les edificacions noves es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant pel que fa referència a llur situació en el territori, com per la composició volumètrica i pels materials emprats.

En aquest sentit no es permet l'obra sense revestir, excepte que sigui de maçoneria de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca. Tret la d'aquelles construccions en que aquestes normes se n'admeti específicament un altre tipus.

Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici, i si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los-hi la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es precisin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.

Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, materials, formes i tipus de fusteria tradicional de l'indret.

No s'admeten els colors vius (anyil, vermell, groc, etc.) per a la pintura de les façanes. En tot cas s'utilitzaran colors neutres, segons les games dominants a l'arquitectura tradicional.

Article 348

Condicions específiques d'ordenació de les edificacions destinades a habitatge.

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada. Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, sense golfes, o planta baixa i planta golfes, amb un límit màxim de 7,50 m al punt més alt de la teulada.

Les edificacions destinades a habitatge familiar, incloses les ampliacions, no superaran el sostre màxim edificable de 300 m².

2. En els casos fixats per la Llei d'urbanisme, les edificacions existents destinades a habitatge i no compreses dins el catàleg de masies i cases rurals podran ésser objecte d'obres d'ampliació sempre i quan s'integrin en un conjunt edificat i no es produeixin deslligades de l'entorn immediat de l'edificació existent. Aquestes ampliacions queden limitades a un màxim del 20% del volum de l'edificació inicial, i no poden comportar increment del nombre d'habitatges. En cap cas l'alçada de l'ampliació ultrapassarà la de l'edificació que s'amplia.

L'ampliació màxima de l'edifici o conjunt d'edificis destinats a habitatge o habitatges existents, és de 300 m² de sostre, independentment del nombre d'habitatges. Aquesta superfície comprèn la destinada a ús pròpiament d'habitatge i els que en són complementaris. L'ampliació ha de preservar l'estructuració original del conjunt d'edificacions.

3. Condicions de composició arquitectònica i tractament exterior dels edificis.

a) Les edificacions es cobriran amb teulada a dues aigües, amb pendent compresa entre el 30 i el 40 %, i amb la serreria en el sentit del pendent quan s'emplacin sobre terreny inclinat.

La coberta plana s'admet exclusivament en els cossos de només planta baixa, i d'alçada total no superior a 3,20 m. sobre el terreny, adossats a les edificacions d'alçada superior. Tret d'aquesta situació la coberta plana només s'admetrà en les edificacions que no superin aquella alçada màxima, i sigui enjardinada o coberta amb aram.

A les façanes no s'admet la construcció de cossos sortints tancats; i els oberts es limitaran exclusivament als balcons de característiques semblants als tradicionals de les cases rurals.

En la composició de les façanes predominarà el ple sobre el buit.

b) Materials.

Els ràfecs de teulada i en general tots els elements volats que sobresurtin de les façanes seran de fusta. La teulada es farà amb teules de ceràmica vermella.

Els materials d'acabat de façana permesos són l'arremolina't pintat o estucat, la maçoneria de pedra del país, i la fusta. Els rejuntats dels murs de maçoneria es faran amb morter de calç. També s'admeten els elements metàl·lics d'estructura i de fusteria si són de color neutre i fosc. El color dels

revestiments de façanes entonarà amb els de les edificacions tradicionals de l'entorn.

Article 349

Condicions d'ordenació de les obres de rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals

D'acord amb les disposicions de la legislació urbanística, es redactarà un pla especial que incorporarà el catàleg de les masies i cases rurals que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural, o a activitats d'educació en el lleure.

Les condicions per a la reconstrucció i rehabilitació d'aquestes edificacions així com dels usos admesos, a més dels usos agrícoles-ramaders en el seu cas, s'establiran a les normes del propi pla especial, sens perjudici de les altres disposicions generals establertes per aquest pla general.

Article 350

Reordenació de les edificacions existents en espais no edificables

Les edificacions existents destinades a habitatge, que es trobin emplaçades en: àrees inundables, zones de no edificació en aplicació de la llei de carreteres, espais subjectes a servitud de línies elèctriques de molt alta tensió, espais destinats a espais lliure públics, o d'especial protecció paisatgística o ecològica que es defineixen com a lliures d'edificació podran ser objecte de reconstrucció en un altre indret de la finca que no estigui sotmès a aquelles limitacions, tot respectant les condicions de compatibilitat d'usos i d'ordenació de l'edificació establertes per aquest POUM, mitjançant la redacció d'un pla especial.

Article 351

Construccions destinades a les activitats agropecuàries.

1. Les construccions agrícoles i ramaderes tindran una sola planta i la seva alçada des del terreny fins el punt més alt del carener no ultrapassarà els 6,0 m si està destinada a magatzems; i 4,5 m. si es tracta de granges o estables.

2. Les construccions destinades a granges, a més de complir les condicions de separació establertes en les disposicions sectorials per raons sanitàries, segons el tipus de bestiar de que es tracti, hauran de respectar les següents separacions si són majors:

- Dels nuclis urbans, del sòl urbanitzable, i entre elles mateixes, s'hauran de separar una distància de 300 metres.
- De totes les parts de la finca, una distància de com a mínim deu metres; i de la via pública d'accés, un mínim de 15m.
- De les carreteres comarcals i nacionals 100 m.

Al voltant de les construccions destinades a granges s'hi plantaran els arbres i arbustos propis de la zona, suficients per a filtrar-ne la visió des dels recorreguts més freqüentats.

3. Materials. Els dels paraments exteriors podran ser d'obra, amb acabat arremolinat i pintat, de colors que entonin amb l'entorn; o bé dels materials admesos per a les edificacions tradicionals.

Les teulades seran inclinades i es cobriran amb teula ceràmica tradicional o bé amb plaques de fibrociment tintat en massa, de color semblant a la teula tradicional.

4. Només es permeten hivernacles de reduïdes dimensions, destinat al conreu de productes hortícoles per al consum domèstic propi, o per a la venda directe al consumidor, quan s'integrin en una explotació agrícola. Els hivernacles es situaran a prop de les edificacions existents, i s'evitaran les posicions exposades visualment. No es permetran en l'espai de bosc, ni en els espais especialment protegits. L'alçada no superarà els 3 m.

Article 352

Càmpings.

1 Les construccions dels càmpings tindran una sola planta, i ocuparan el sòl necessari per als serveis i instal·lacions exigibles per a la categoria de l'establiment.

2 Les edificacions de turisme rural podran tenir fins a dues plantes sobre cada punt de la rasant del terreny.

3. Les condicions d'ordenació volumètrica de l'edificació es fixaran en el pla especial, i les d'ordenació arquitectònica i materials són les establertes per a les cases destinades a habitatge.

Article 353

Condicions generals de les construccions, edificacions i instal·lacions de les actuacions específiques.

1. Les edificacions i instal·lacions de les actuacions específiques previstes en la secció dos d'aquest capítol, requereixen la redacció i tramitació d'un pla especial o d'un projecte d'obres segons les disposicions de la legislació urbanística o sectorial aplicable.

2. En el pla especial o projecte, l'ajuntament podrà definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions. Tret de motivació per raó del destí concret, les edificacions tindran només l'alçada equivalent a una sola planta. hauran de complir a més les disposicions generals establertes per al sòl no urbanitzable.

3. Els materials admesos són els descrits a l'article anterior, no obstant, es podran admetre altres acabats de coberta quan es justifiqui per la naturalesa de l'activitat.

CAPÍTOL 4. ESPAIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. ESPAI DE CONREU I PASTURA

Article 354

Definició

Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al

desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.

Article 355

Usos admesos

Els usos admesos dins aquest espai, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

- a) Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
- b) Ús ramader extensiu; i intensiu, en règim d'estabulació permanent, quan tingui caràcter d'explotació familiar agrària, en funció de la dimensió i productivitat de la finca.
- c) A les edificacions en que així es determina en el catàleg a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, residencial turístic o d'hostaleria rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- d) Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
- e) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Article 356

Superfície mínima de finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general a l'art. 341, per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a quatre hectàrees i mitja; tret d'aquells terrenys que d'acord amb la llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya, tinguin la consideració de forestals, per als que la superfície mínima és de 25 Ha.

Article 357

Camps de conreu

Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.

En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Article 358

Àrees boscoses aïllades o de vegetació natural

Les petites masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular, existents dins aquests espais, es consideren elements naturals que cal mantenir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals, amb les garanties de reposició.

SECCIÓ 2. ESPAI DE BOSC I MUNTANYA

Article 359

Definició

Comprèn aquells terrenys que per raó del seu pendent, per l'existència de boscos i pel paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge de Ripoll estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació. Aquests terrenys han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, o que lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen.

Article 360

Usos admesos

Els usos admesos dins aquest espai són:

- a) Ús forestal.
- b) Activitats o equipaments d'interès públic que per la seva funcionalitat s'hagin d'emplaçar necessàriament sobre aquest tipus d'espai.

Article 361

Limitacions a l'edificació

Aquests espais tenen la consideració d'espai lliure d'edificació; en conseqüència, no s'hi permetrà cap tipus de nova construcció o instal·lació, tret de les estrictament necessàries per a l'activitat forestal i les vinculades a les activitats o equipaments d'interès públic.

Les edificacions existents no estaran considerades com a fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit.

En les edificacions existents i que no estiguin fora d'ordenació, s'admeten les obres de conservació i manteniment dels habitatges, masos i construccions annexes, sempre que es destinin a usos compatibles amb les finalitats específiques de protecció del medi i sempre i quan s'ajustin a les normes generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

Article 362

Superfície mínima de les finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a vint-i-cinc hectàrees.

Article 363

Criteris generals de protecció de la vegetació i del paisatge

El present POUM considera d'especial protecció els boscos de roure pèrol, constituïts fonamentalment per roure pèrol i exemplars isolats de castanyer, om, tell, auró i també faig.

Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

L'explotació i gestió d'aquests espais requerirà l'aprovació de plans específics de gestió i millora forestal.

SECCIÓ 3. ESPAI PER A ACTIVITATS DE CÀMPING.

Article 364

Definició

Els terrenys compresos dins d'aquests espais són aquells que poden ser objecte d'emplaçament d'establiments de càmping, mitjançant la redacció d'un pla especial, amb subjecció a les condicions que s'estableixen en aquest POUM.

Article 365

Usos

Mentre no es redacti el pla especial els terrenys no poden ser objecte d'alteració dels usos a que actualment estan destinats, ni de noves edificacions.

Article 366

Establiments de càmping.

1 Per tal de garantir la integració al paisatge i al medi natural els càmpings que es puguin instal·lar hauran de reunir, independentment de la categoria que en virtut de l'ordenament sectorial s'acullin, les següents condicions:

- a) La superfície mínima per cada unitat d'acampada, o d'allotjament fix, serà de 100 m²
- b) El nombre d'unitats d'allotjaments fixos "mòbil-home" o "bungalows" no podrà ser superior al 30% del nombre total d'unitats d'acampada, hi hauran de ser delimitats al pla especial.
- c) La separació entre allotjaments fixos no serà inferior a 5 m.
- d) Dins la superfície d'acampada es plantaran arbres amb predomini d'espècies pròpies de l'indret.

2. Els establiments de càmping hauran de respectar les condicions que s'estableixen en aquest títol relatives a la implantació topogràfica i a les característiques arquitectòniques.

Article 367

Serveis d'aigua potable i de sanejament.

El pla especial determinarà les modalitats de subministrament d'aigua potable i de depuració de les aigües residuals en funció de la intensitat dels usos i de les possibilitats de connexió a la xarxa urbana d'aigua corrent i de sanejament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Primera. Programació de l'execució dels sectors de sòl urbanitzable.

Mentre no s'aprovi el programa d'actuació municipal, els plans parcials corresponents a sectors de sòl urbanitzable residencial pendents de redacció, es redactaran a iniciativa municipal, i s'executaran segons els terminis establerts a l'Agenda del POUM.

Segona. Termini d'execució de les obres d'urbanització del sector de La Torre.

Si en el transcurs de dos anys, a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial de La Torre, no han estat finalitzades les obres d'urbanització del sector, l'ajuntament revisarà les condicions d'ordenació del sector establertes al Pla Parcial i al POUM, de conformitat amb allò establert als articles 6 i 9 de la Llei d'Urbanisme. La revisió podrà comportar:

La reducció de l'àmbit amb l'exclusió dels terrenys amb pendent superior al 20%

La reducció de l'edificabilitat i de la densitat d'habitatges per tal de garantir una major inserció de les edificacions a l'entorn geogràfic on s'enclaven.

Tercera. Línies límit de les edificacions respecte la xarxa ferroviària.

Les línies límit d'edificació que es grafien en els plànols d'alineacions, en sòl urbà, tenen caràcter provisional, i podran ser objecte de reducció, sense que impliqui modificació del planejament, segons el procediment i condicions establertes a l'ordre FOM / 2230 / 2005 DE 6 DE juliol (BOE 12 juliol 2005).

Quarta. Traçat i línies límit de les edificacions respecte la xarxa de carreteres prevista.

El traçat de les noves carreteres i els enllaços previstos en aquest POUM tenen caràcter indicatiu, i constitueixen, conjuntament amb les línies límit d'edificació, una reserva de terreny no edificable, per tal de no impedir el pas d'aquestes infraestructures quan els organismes que n'hagin d'ésser els titulars procedeixin a la redacció dels estudis i projectes corresponents.

Un cop aprovat el projecte constructiu, les línies límit de les edificacions s'hauran d'entendre referides al traçat definitiu.

Els plans parcials dels sectors de Sant Pere i el Sant, i de Palou, hauran de ser informats pel Ministerio de Fomento si en el moment de la seva aprovació no ha estat aprovat tècnicament el traçat definitiu de la variant de l'Eix Pirinenc.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Addicional. Primera.

1. La caracterització geomètrica precisa de les estructures viàries, de protecció i de millora hidràulica relacionades amb els cursos fluvials del Ter i del Freser s'efectuarà:

a) En els projectes d'urbanització dels polígons o en els plans de desenvolupament per als que el POUM determina l'adopció de mesures de protecció o millora hidràulica.

b) En els projectes de les obres d'infraestructura viària, ferroviària o altres que efectuïn les administracions en l'àmbit de les seves competències.

c) En el Pla Especial dels cursos del Ter i Freser, per a la resta d'actuacions considerades a l'anàlisi de les propostes d'actuació per a la implantació del POUM, o les que s'estimin necessàries.

Per a la definició geomètrica es prendrà com a base l'Estudi d'inundabilitat i l' "Anàlisi de les propostes d'actuació per a la implantació del POUM", que consta al Capítol 6 de la Memòria Ambiental de pla.

El Pla especial de protecció del sistema hidrogràfic i de protecció del risc d'inundació, el planejament de desenvolupament i els projectes d'urbanització dels polígons urbans es remetran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

2. L'execució i assumpció del cost econòmic de les obres d'infraestructura definides per als polígons d'actuació i plans de desenvolupament correrà a càrrec de la propietat del sòl de l'àmbit de que es tracti.

El pla especial que es redacti en virtut d'allò previst al punt anterior, establirà la programació de les obres a efectuar i determinarà els agents que han d'assumir-ne el cost de la seva execució.

3. La protecció dels cursos de la xarxa hidrogràfica i la reducció del risc d'inundació, es verifica en el POUM i en el Pla Especial dels cursos del Ter i Freser que es redacti, i resulta de l'Estudi d'inundabilitat del POUM, que d'acord amb allò previst a la Disposició Transitòria Segona del Reglament d'Urbanisme, ha de ser informat favorablement per l'administració hidràulica, l'Agència Catalana de l'Aigua. L'Agència informará atenent els criteris aprovats pel seu Consell d'Administració, el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (GT,2003) per a l'ocupació de les zones inundables, així com les determinacions de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme relatives a la directriu de preservació front al risc d'inundació.

4. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua), sens perjudici del que resulti de l'estudi de caracterització de les infraestructures de defensa i viàries esmentades en el punt 1.

Disposició Addicional. Segona

1. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, així com l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament de Domini Públic hidràulic, aprovat per reial decret 849/1985, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

2. La connexió al sistema de sanejament en alta de les xarxes dels sectors de sol urbà no consolidat, on es modifiqui respecte del planejament vigent la població màxima equivalent que determina l'afluent d'aigües residuals, i els

sectors urbanitzables està condicionada a la formalització d'un conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Disposició Addicional. Tercera

Les actuacions corresponents a la xarxa urbana bàsica i les articulacions amb la xarxa de carreteres aniran a càrrec de l'administració municipal, i de la propietat dels terrenys especialment beneficiats, sense perjudici de la participació de les administracions titulars d'aquestes carreteres que es pugui establir mitjançant conveni.

**ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES
MESURES AMBIENTALS D'APLICACIÓ A DETERMINADES
INTERVENCIIONS**

1.1. Mesures ambientals d'aplicació específica per als sòls urbanitzables

Els plans parcials que desenvolupen els sòls urbanitzables delimitats cal que tinguin en compte els aspectes següents:

- a) Totes les zones situades en pendents superiors al 20% hauran d'esdevenir preferentment zones verdes o espais lliures d'edificació.
- b) En els sòls urbanitzables que siguin adjacents a àrees paisatgístiques d'alt valor escènic, ambiental i natural, és convenient establir zones verdes o espais lliures d'edificació en aquestes franges, per tal de donar un acabament de qualitat a les vores de l'espai urbà.
- c) Els nous creixements urbanístics que afectin camins històrics, itineraris cicloturístics o senders delimitats, els hauran de tenir en consideració degudament.
- d) Els nous creixements urbanístics hauran de preveure percentatges importants de sòls permeables, que permetin la infiltració de les aigües plujanes, per tal de no agreujar més la situació dels aqüífers i del risc d'inundació.
- e) Les normes del Pla parcial establiran una regulació paisatgística específica de les característiques tipològiques i de tractament paisatgístic de les noves instal·lacions per a activitats econòmiques i industrials.
- f) Les zones verdes i escocells de l'arbrat viari es dissenyaran de manera que puguin actuar com a àrees de retenció temporal d'aigua i d'infiltració, en cas de pluges; i es preveurà la possibilitat d'utilització de superfícies planes com els terrats i sostres de naus industrials com a àrees de retenció i alliberament retardat de l'aigua de pluja.
- g) S'incorporaran mesures per reduir el consum d'aigua per a ús industrial, i per evitar abocaments directes a les lleres.

1.2. Mesures ambientals generals per als sòls urbanitzables

En els plans parcials que es redactin en desenvolupament del POUM, es tindran en compte els aspectes d'ecologia urbana següents:

a) Es tindrà cura de l'ordenació interna i disposició de les parcel·les i espais lliures, per tal de garantir el màxim grau d'assolament a les zones de concurrència dels edificis i a la via pública i establir tota una sèrie de mesures per promoure una disminució en el consum energètic.

b) S'adjuntarà un pla de gestió de residus, que contempli el balanç de terres, la reutilització interna dels residus de la construcció generats i la utilització d'elements i materials reciclats.

c) Es posarà especial èmfasi en la conservació de la capa de terra vegetal, sobretot en aquells sòls més profunds i de major qualitat agrícola.

d) S'establirà un sistema d'etapes de construcció, per tal que la transformació segueixi l'ordre de dins cap a fora, de manera que no es puguin desenvolupar aquells sòls urbanitzables més llunyans del sòl urbà consolidat abans que els sòls urbanitzables situats més a prop de la ciutat consolidada.

e) Es preveurà un tractament específic per als espais verds situats en les vores de la ciutat, de manera que puguin esdevenir veritables zones de transició entre l'entorn natural i el sòl urbà, i no esdevinguin àrees periurbanes degradades pel seu abandó.

f) Es regularà la forma i els materials de les tanques per a aconseguir un paisatge urbà més harmònic. Es recomana tenir en compte els criteris següents:

- Establir per àrees unes poques tipologies de materials i d'alçària.
- Tendir a la uniformitat de tota la tanca i no la tendència a la partió.
- Evitar la instal·lació de tanques de pals de fusta de més de 5 cm de diàmetre a les zones verdes i urbanitzables, ja que suposen una banalització i vulgarització del paisatge urbà.

g) Es posarà especial atenció al grau de cobertura vegetal en aquells espais lliures públics situats en zones de fort pendent i amb risc d'esllavissades, ja que d'aquesta manera es reduiria probablement aquest risc.

1.3. Altres mesures ambientals per als sectors de planejament derivat

a) Les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat que confrontin amb el sòl no urbanitzable forestal o de valor agrícola efectuaran una ordenació dels espais lliures, vialitat i els espais d'aprofitament urbanístic que permetin una correcta transició amb el sòl no urbanitzable adjacent.

b) La documentació ambiental i urbanística dels plans derivats haurà d'incorporar les adaptacions que corresponguin al mapa de sensibilitat acústica, tal com preveu la Llei 1672002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. http://mediambient.gencat.net/cat/el_medi/mapes.jsp.

1.4. Mesures ambientals per a la redacció de projectes d'urbanització

a) S'establiran les principals mesures de jardineria i de tractament cromàtic per a reduir l'impacte paisatgístic dels polígons industrials i comercials existents, donant prioritat a aquells que causen impactes més severos, segons l'anàlisi paisatgística realitzada a l'ISA i que acompanya en forma d'annex d'aquell document. Així mateix, es preveuran mesures adients per als sòls industrials considerats urbans que encara s'han de desenvolupar i que es localitzen en zones de risc.

b) S'adoptaran, preferentment, criteris de jardineria sostenible, basada en espècies autòctones que minimitzin els costos de manteniment, el consum d'aigua i tractaments fitosanitaris, i millorin la seva identitat, en totes les actuacions de jardineria pública. En aquest mateix sentit, en els espais verds i lliures, com també les revegetacions en sòl no urbanitzable, s'evitarà la plantació d'espècies exòtiques que presenten un cert risc de propagar-se espontàniament.

c) Es preveurà l'apantallament acústic de les àrees més sensibles, especialment aquelles properes a la carretera de Barcelona, definides a partir d'un estudi d'impacte acústic detallat.

d) En els nous sòls urbans, s'adoptarà un enllumenat públic més eficient i que causi menys contaminació lumínica; es col·locaran làmpades de baix consum energètic i alt nivell de reproducció del color; s'optimitzarà la distribució de punts de llum; s'incorporaran mecanismes de regulació automàtica d'intensitats i dissenys adients; i es reduiran els punts d'enllumenat públic innecessaris dins del casc urbà.

1.5. Mesures ambientals d'aplicació a les obres d'infraestructures en sòl no urbanitzable

a) Pel que fa a la permeabilitat biològica, en totes les carreteres i les noves vies, caldrà preveure l'establiment de passos de fauna, adequadament dimensionats, en els punts més adients i conflictius.

b) S'evitarà, en general, la construcció de talussos de tipus escullera amb blocs de pedra de grans dimensions, que només poden ser admesos, en casos especials, quan vagin acompanyats d'una revegetació adequada i obligada, i d'una acurada col·locació.

c) Es limitaran els moviments de terres, obertures de pistes i altres actuacions susceptibles de crear inestabilitats a les àrees identificades com de risc geològic elevat, especialment a l'obac de la riba esquerra del Ter, aigües amunt de

Ripoll, l'obac de la vall de les Carboneres, i l'obac de la riba dreta del Freser, aigües amunt de Ripoll.

d) Es recomanable que els talussos i trinxeres de la xarxa viària tinguin un pendent idoni, és a dir, prou ample i suau, o amb feixes ben plantejades, si cal, per permetre la seva revegetació i evitar que es produeixin greus impactes paisatgístics

1.6. Mesures ambientals específiques per a la implantació de l'àrea d'esport i lleure de la plana d'Ordina.

a) Es tindrà en compte el *Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*, a l'hora de dissenyar algun edifici adjacent amb adaptacions bioclimàtiques, per a evitar un consum excessiu d'energia, així com l'ús d'energies renovables, com la solar; per al consum d'energia de l'equipament.

b) S'evitaran o reduiran els moviments de terres i la generació de vessants, atenent a les característiques del material geològic, així com als pendents i orientacions de la zona.

c) Es limitarà l'ocupació, i per tant, l'obertura de camins d'accés, planta d'obres, tallades de vegetació, etc., a la zona afectada pel projecte d'equipament esportiu i, en cap cas, s'alterarà el camí i la font d'Ordina, així com el torrent de l'obaga del Colomerot.

d) Es mantindrà i recuperarà el torrent de l'obaga del Colomerot, com a límit natural i d'integració paisatgística de l'equipament.

e) Considerant que la ubicació de l'aparcament és el que pot causar un major impacte, tant per l'ocupació que necessita, com sobretot per l'accés a aquests, caldria evitar la seva ubicació a dalt de l'esplanada de l'equipament, per evitar molèsties als usuaris de la pista i per la dificultat d'accés, a més de les masies veïnes d'Ordina, Ca n'Alguer, o Can Nerol.

f) S'afavorirà l'accés amb transport públic, a peu o en bicicleta, per estalviar l'impacte que pot implicar un augment de vehicles a motor.

g) Es tindran en compte, a més, les recomanacions següents:

El relleu s'adaptarà als condicionants geotècnics i d'estabilitat superficial, seguint els criteris de control d'erosió.

S'establirà un sistema de gestió de les terres sobrants o necessàries del sector, derivada de la necessitat de modificació del relleu, evitant l'aportació de runes, i gestionant les terres que puguin sobrar sense afectar altres zones.

1.7. Mesures ambientals per als espais situats al sud dels sectors SUD-4 i SUD-5

Conservar tota la part de sòl alliberada de l'aprovació inicial dels sectors SUD-4 i SUD-5, com a sòl no urbanitzable, sense ocupacions d'edificacions ni aparcaments que puguin condicionar el paper ecològic o paisatgístic de l'àmbit.

Mantenir una franja prou ample de separació entre la muntanya dels solells de Sant Quintí i qualsevol edificació del sector proposat SUD-4. I, recuperar una faixa de vegetació arbrada i arbustiva que faci de separació entre el sector de sòl alliberat i l'urbanitzat, i que permeti el seu paper de connector ecològic.

Vetllar perquè tant l'actual C-17, com sobretot l'enllaç amb la C-26 i futur condicionament de la C-17, prevegin uns passos de fauna viables, obligatoris a la faixa amb vegetació natural de límit entre el sector urbanitzat i el no urbanitzat i, evidentment, al riu ter i riera de les Llosses.

ANNEX 2 RELACIÓ I FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ I PLANS DE MILLORA URBANA

La totalitat dels polígons i plans de millora urbana delimitats per aquest POUM i que es relacionen estan compresos en sòl no consolidat:

POLÍGONS D' ACTUACIÓ

DISTRICTE URBÀ 1

Número	Nom
1.01	Can Nicolau
1.02	Comte Guifré
1.03	Filpur
1.04	Can Guetes
1.05	Pg. Ragull 1
1.06	Pg. Ragull 2
1.07	27 de Maig
1.08	27 M – Ctra. Ribes
1.09	ctra. De Ribes
1.10	Serrallonga
1.11	P. Cívica / Berenguer
1.12	Ordina 1
1.13	Ordina 2
1.14	Farga Palau
1.15	Donya Estasia
1.16	Els Valls
1.17	Carrer Berenguer

DISTRICTE URBÀ 2

Número	Nom
2.01	Honorat Vilamanyà *
2.02	St. Miquel de la R.

2.03	RENFE Castelladral
2.04	Castelladral Sud
2.05	La Granja
2.06	Ctra. Vallfogona
2.07	Caganell
2.08	El Roig

DISTRICTE URBÀ 3

Número	Nom
3.01	El Ràpid

DISTRICTE URBÀ 4

Número	Nom
4.01	Mas Torrents
4.02	Can Noguera
4.03	Soler i Palau

DISTRICTE URBÀ 5

Número	Nom
5.01	Arimany
5.02	Casals
5.03	Barricona
5.04	Mas d'en Bosc 1
5.05	Mas d'en Bosc 2
5.06	Mas d'en Bosc 3

PLANS DE MILLORA URBANA

Número	Nom
2.01	c/ Indústria
2.02	Pg. Estació Nova
3.01	El Pla

Polígon d'actuació PA 1.01**Nom:** Can Nicolau**Extensió:**1763 m² (discontinu)**Objectius:**

Obtenció de l'espai destinat a espai lliure d'edificació situat al carrer de la Font Viva i del 10% de l'aprofitament, per a la conversió de 2.126 m² de sostre d'equipament en residencial.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
--	--------------------------------	--------------

Edificabilitat	1.687 m ² /m ²	2974 m ²
Residencial:	1.687 m ² /m ²	2974 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	78.67 %	1387 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	21.33 %	376 m ²
Espais lliures:	12.42 %	219 m ²
Vialitat:	8.91 %	157 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 2126	213 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatges/ha	Número d'habitatges
	158.8 habitatges/ha	28 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Número d'habitatges
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística i catàleg.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

En comprendre restes de la muralla, caldrà informe de la Comissió Territorial del Patrimoni.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 1.02**Nom:**

Comte Guifré i Pg. Del Cementiri

Extensió:

2166 m²

Objectius:

Obtenció dels terrenys necessaris per a l'eixamplament de l'encreuament de l'av. Comte Guifré, amb el Dr. Raguier, i nous accessos públics al pati interior d'illa, que comporta un augment de 575 m² de sostre residencial edificable i la cessió del 10% d'aquest increment.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m ² /m ²	Sostre màxim
Residencial:	1.454 m ² /m ²	3150 m ²
Altres:	1.233 m ² /m ²	2670 m ²
	0.221 m ² /m ²	480 m ²
Sòl Privat	%	Superfície

	85.78 %	1858 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	14.22 %	308 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	14.22 %	308 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 575	57 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	166.2 habitatges/ha	36 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació volumètrica específica segons plànols adjunts.

Usos: segons qualificació urbanística

L'actuació comporta la construcció de, com a mínim, 63 places d'aparcaments sota la rasant del sòl privat

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Les obres d'urbanització vinculades al polígon comprenen també les de la nova alineació de l'av. Comte Guifré.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

L'edifici existent a la cantonada dels carrers Dr. Raguer i comte Guifré podrà ser ocupat pels propietaris fins al 31.12.2010

Polígon d'actuació PA 1.03**Nom:**

Filpur

Extensió:

4852 m²

Objectius:

El POUM preveu el canvi d'ús dels terrenys destinats en el planejament anterior a usos industrials, i estableix l'ordenació de les noves edificacions i els usos, a partir de la creació d'una nova plaça triangular i de l'obertura de la vialitat transversal en previsió del nou pont. L'objecte del polígon és fer efectives les cessions d'espais lliures, vialitat, i 10% d'aprofitament, així com les reserves d'habitatges protegits; i la urbanització; d'acord amb les previsions que s'estableixen en aquesta fitxa i en el conveni subscrit entre l'Ajuntament i la propietat del sòl.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	1.3112 m ² /m ²	6362 m ²
Residencial:	1.1381 m ² /m ²	5522 m ²
Altres:	0.1731 m ² /m ²	840 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	47,57%	2308 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	53,43%	2544 m ²
Espais lliures:	11,13%	540 m ²
Vialitat:	41,30%	2004 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 6362	636 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	133.97 habitatges/ha	65 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	30 %	1656 m ²	30.77 %	20 habitatges
Protecció Pública:	20 %	1104 m ²	21.54 %	14 habitatges
Altres tipus de protecció:	10 %	552 m ²	9.23 %	6 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació volumètrica específica de detall segons plànols adjunts.

Sostre màxim per a usos residencials i compatibles: 5522 m²

Sostre complementari destinat exclusivament a ús de garatge i aparcament: 840 m²; aquesta edificabilitat se situarà a la planta baixa, formant un sòcol d'edificació per a tot el conjunt, pel costat del riu; la planta d'aparcaments podrà estendre's, fins a ocupar en soterrani, la totalitat de la superfície de la parcel·la. L'accés a la planta d'aparcaments, o accessos per a garantir-ne l'evacuació, s'efectuarà pel punt situat més al sud del conjunt d'habitatges lliures. El carrer de la Font Viva només servirà per a accedir als vehicles dels habitatges de protecció pública. Dit accés només es podrà fer, si l'ACA hi dóna el vist-i-plau.

Usos: Almenys, la meitat de la superfície de la primera planta immediatament superior a la d'aparcament, de l'edifici torre que confronta amb la nova placeta de la Ctra. Sant Joan i el carrer Nord, es destinarà a usos diferents dels d'habitatge.

Rest a d'usos: segons qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sense ultrapassar els paràmetres de sostre màxim edificable previst per als diferents usos, densitat d'habitatge i alçària màxima de les edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives segons el tipus d'ordenació en volumetria específica.

S'admetrà l'activitat de central elèctrica fins que no s'hagi executat el polígon.

Mesures de protecció contra les avingudes del Ter, a incloure en el projecte d'urbanització o projectes d'obres, amb cost a càrrec del polígon:

La façana del cos-sòcol destinat a aparcament, que confronta amb el camí de la Font Viva, haurà d'incorporar una estructura de contenció suficient per a poder actuar com a mur de protecció de les avingudes del Ter, segons caracterització geomètrica que resulta de l'anàlisi de les propostes d'actuació per a la implantació del POUM.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 1.04

Nom:

Can Guetes

Extensió:

4172 m²

Objectius:

El polígon es correspon amb el delimitat en el Pla parcial de can Guetes, i pendent d'execució. El POUM reajusta les alineacions de la vialitat anteriorment prevista, mantenint les condicions d'edificació. En tractar-se de sòl de primera transformació, l'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, vialitat, i 10% d'aprofitament i la urbanització. Les reserves d'habitatges protegits han estat previstes en el sòl urbà de can Guetes.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0.6065 m ² /m ²	2530 m ²
Residencial:	0.6065 m ² /m ²	2530 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	29,67 %	1238 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	70,33 %	2934 m ²
Espais lliures:	38,23 %	1595 m ²
Vialitat:	32,10 %	1339 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 2530	253 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	50.33 habitatges/ha	21 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Edificació aïllada. Ocupació màxima de parcel·la per l'edificació és del 60%.

Alçària màxima PB+3 PP

L'ús residencial només s'admetrà pel damunt de la cota 688,5 m.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Les que corresponen segons el Pla parcial de can Guetes, aprovat definitivament el 6 de Juny de 2001.

Mesures de protecció contra les avingudes del Ter, a incloure en el projecte d'urbanització o projectes d'obres, amb cost a càrrec del polígon:

Mur de protecció al llarg del riu, fins a una cota de coronació igual a la de l'estrep de la passarel·la existent, mantenint sense emplenar la superfície de la parcel·la pel damunt d'aquesta cota.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 1.05**Nom:**

Pg. Ragull 1

Extensió:

873 m²

Objectius:

El POUM defineix noves alineacions viàries en aquest front del Pg. Ragull, en previsió de la connexió amb túnel, d'aquest passeig amb la zona d'Ordina.

El polígon garanteix la cessió i urbanització dels espais destinats a vialitat.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,739 m ² /m ²	645 m ²
Residencial:	0,4925 m ² /m ²	430 m ²
Altres:	0,2465 m ² /m ²	215 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	69,2%	604 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	30,8%	269 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	30,8%	269 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	45,82 habitatges/ha	4 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—

Altres tipus de protecció:	—	—	—	—
----------------------------	---	---	---	---

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Els costos d'urbanització es limitaran als d'implantació dels serveis i als paviments de voreres.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 1.06**Nom:**

Pg. Ragull 2

Extensió:

2080 m²

Objectius:

El POUM defineix noves alineacions viàries en aquest front del Pg. Ragull, en previsió de la connexió amb túnel, d'aquest passeig amb la zona d'Ordina.

El polígon garanteix el canvi de posició dels terrenys destinats actualment a vialitat, i la seva urbanització

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,529 m ² /m ²	1100 m ²
Residencial:	—	—
Activitats econòmiques:	0,529 m ² /m ²	1100 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	88,17%	1834 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	11,83%	246 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	11,83%	246 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

El polígon d'actuació té per objecte la permuta de la part d'aparcament privat actual afectada per la vialitat, resultant de la remodelació urbana, per la vialitat actual compresa dins el polígon.

Els costos d'urbanització es limitaran als d'implantació dels serveis i als paviments de voreres dels vials públics, i als que resultin de les obres de reforma dels accessos viaris.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 1.07

Nom:

27 de Maig

Extensió:

506 m²

Objectius:

El POUM determina un eixamplament del passatge situat a l'oest del polígon, preveient una nova ordenació de l'edificació de la parcel·la afectada, de manera que es manté l'aprofitament urbanístic preexistent. El polígon garanteix la cessió del terrenys destinat a eixamplament de la vialitat.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	3,32 m ² /m ²	1680 m ²
Residencial:	3,32 m ² /m ²	1680 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	78,66%	398 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	21,34 %	108 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	21,34 %	108 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ ha	Núm. d'habitatges
	197,63 habitatges/ha	10 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 1.08**Nom:**

Ctra. Ribes - 27 de Maig

Extensió:556 m²**Objectius:**

El POUM determina l'obertura d'un nou carrer entre la carretera de Ribes i el carrer 27 de Maig, preveient una nova ordenació de l'edificació de les parcel·les afectades, de manera que es manté l'aprofitament urbanístic preexistent. El polígon garanteix la cessió i urbanització del terrenys destinats a nova vialitat.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	2.554 m ² /m ²	1420 m ²
Residencial:	1.915 m ² /m ²	1065 m ²
Altres:	0,639 m ² /m ²	355 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	63,85%	355 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	36,15%	201 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	36,15%	201 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	215.83 habitatges/ha	12 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 1.09**Nom:**

Carretera de Ribes

Extensió:

505 m²

Objectius:

El POUM determina l'emplaçament d'una nova zona d'equipament públic sobre una part de les finques compreses dins l'àmbit del polígon, i estableix una nova ordenació de l'edificació sobre les parcel·les resultants, de manera que es produeix un increment de 437 m² de sostre edificable en relació amb el preexistent.

El polígon garanteix la cessió dels terrenys destinats a equipament públic, vialitat, zona verda exterior a l'àmbit, 10% d'aprofitament, segons el conveni aprovat, i la urbanització.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	1.523 m ² /m ²	769 m ²
Residencial:	1.523 m ² /m ²	769 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	82,18%	415 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	17,82%	90 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	17,82%	90 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 437	44 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	158,42 habitatges/ha	8 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació específica segons plànols.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Segons conveni, l'aprovació del projecte de reparcel·lació comportarà: la cessió fora de l'àmbit de la totalitat dels terrenys que resten a la finca matriu d'Els Xacons (Font del Sant i voltants); la cessió del 10% d'aprofitament es materialitzarà amb la cessió d'un habitatge en la nova edificació, lliure de càrregues, de superfície no inferior a la mitjana.

El termini per a l'execució el polígon i per a l'acabament de l'edificació és de tres anys de la data de vigència del POUM.

Polígon d'actuació PA 1.10

Nom:

Serrallonga

Extensió:

2257 m²

Objectius:

El POUM preveu la creació d'una nova zona verda, i l'obertura de vialitat, així com la reordenació de les edificacions, sobre els terrenys situats al sud i a l'est de can Serrallonga

En tractar-se de sòl de primera transformació, l'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, vialitat, i 10% d'aprofitament; així com les reserves d'habitatges protegits, i la urbanització.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,484 m ² /m ²	1092 m ²
Residencial:	0,484 m ² /m ²	1092 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	57,6%	1300 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	42,4%	957 m ²
Espais lliures:	14,4%	325 m ²
Vialitat:	28%	632 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 1092	109 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	31.015 habitatges/ha	7 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	28,2%	308 m ²	28,57%	2 habitatges
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	28,2%	308 m ²	28,57%	2 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la seva qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 1.11

Nom:

Plaça Cívica – C/ Berenguer

Extensió:501 m²**Objectius:**

El Pla preveu l'ordenació detallada de les edificacions que confronten amb la plaça Cívica i el C/ Berenguer, i la creació d'un espai públic a l'interior de l'illa, sobre la planta soterrània destinada a aparcament, i l'obertura d'un pas públic en planta baixa de l'edificació que confronta amb la plaça cívica, per a accedir a l'interior de l'illa. El polígon d'actuació té per objecte materialitzar la cessió a favor de l'Ajuntament del dret de pas públic previst en el planejament.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	2.938 m ² /m ²	1472 m ²
Residencial:	2.024 m ² /m ²	1014 m ²
Altres:	0,914 m ² /m ²	458 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	100%	501 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	—	—
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	—	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	199,6 habitatges/ha	10 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació volumètrica específica segons plànols adjunts.

No s'admet l'ús d'habitatge als nivells 687 i 690. Resta de condicions, les que corresponen segons la seva qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

L'actuació de renovació de l'edificació és imperativa, i comportarà la construcció d'un aparcament soterrat de dues plantes, en tot l'àmbit del polígon, amb accés rodat des del carrer Trinitat. Aquest accés rodat a l'interior de l'edificació estarà subjecte a la servitud de pas per a vehicles a l'edifici d'aparcaments previst pel POUM sobre els terrenys inclosos en el polígon d'actuació PA 1.17, que haurà de compartir el mateix accés.

Mentre que no s'executi aquest polígon, només es permetran les obres de reforma i rehabilitació que no comportin augment del nombre d'habitatges i del sostre total edificat.

En el projecte de reparcel·lació, es preveurà l'establiment de servitud de pas públic sobre l'aparcament que la qualificació 2.1.4 comporta; i una altra servitud de pas a través de la planta baixa del front d'edificació sobre la plaça cívica, consistent en un passatge que comuniqui aquest carrer amb l'interior d'illa; aquest passatge tindrà una amplada no inferior a tres metres.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 1.12

Nom:

Ordina 1

Extensió:

1160 m²

Objectius:

El POUM preveu la creació d'una zona verda i aparcaments públics de superfície, sobre els terrenys compresos entre la zona d'equipaments d'Ordina i el grup de cases de Santa Maria. Atès que dins l'àmbit delimitat no hi ha aprofitament urbanístic, és previst que el polígon s'executi per expropiació.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	—	—
Residencial:	—	—
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	—	—
Sòl Públic	%	Superfície
	100 %	1160 m ²
Espais lliures:	52,85%	613 m ²
Vialitat:	47,15%	547 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la seva qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Expropiació.

Polígon d'actuació PA 1.13**Nom:**

Ordina 2

Extensió:1333 m²**Objectius:**

El POUM preveu la construcció de garatges en planta baixa, sobre els terrenys situats a l'oest del grup de cases de Santa Maria, per tal de disminuir-ne el dèficit existent actualment. Atès que dins l'àmbit delimitat no hi ha aprofitament urbanístic, és previst que el polígon s'executi per expropiació.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,2116 m ² /m ²	282 m ²
Residencial:	—	—
Aparcaments:	0,2116 m ² /m ²	282 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	21,16%	282 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	78,84%	1051 m ²
Espais lliures:	17,4%	232 m ²
Vialitat:	61,44%	819 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la seva qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

Expropiació.

Polígon d'actuació PA 1.14**Nom:**

Farga Palau

Extensió:774 m²**Objectius:**

El Pla determina la creació d'un nou espai lliure d'edificació a la part posterior de les edificacions que confronten amb el passeig de la Farga Catalana i la carretera de Ribes, i incrementa de 180 m² l'edificabilitat de la finca afectada pel nou espai públic. El polígon d'actuació garanteix la cessió del terreny destinat a zona verda i del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	2.1964 m ² /m ²	1700 m ²
Residencial:	1.544 m ² /m ²	1195 m ²
Altres:	0,6524 m ² /m ²	505 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	75,97%	588 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	24,03%	186 m ²
Espais lliures:	24,03%	186 m ²
Vialitat:	—	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 185	18 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	155,04 habitatges/ha	12 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	4,6%	55 m ²	8,33%	1 habitatge
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	4,6%	55 m ²	8.33 %	1 habitatge

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística i catàleg.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 1.15**Nom:**

Donya Estasia

Extensió:

330 m²

Objectius:

El POUM reordena les edificacions del costat nord de la plaça de la Llibertat, i estableix una nova alineació del carrer Donya Estasia. El polígon d'actuació

garanteix la cessió i urbanització dels terrenys destinats a ampliació de la vialitat.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	2.3121 m ² /m ²	763 m ²
Residencial:	1.3545 m ² /m ²	447 m ²
Altres:	0,9576 m ² /m ²	316 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	95,76%	316 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	4,24%	14 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	4,24%	14 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	151.51 habitatges/ha	5 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística i catàleg.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

La construcció de les plantes pis previstes a la nova ordenació sobre la parcel·la que està edificada únicament en planta baixa només serà possible, quan es garanteixi simultàniament l'enderrocament de la part edificada amb volum disconforme de la parcel·la cadastral veïna inclosa dins el polígon.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 1.16

Nom:

Els Valls

Extensió:

1425 m²

Objectius:

Entre els carrers Pirineus i Trinitat, el POUM preveu una nova ordenació que té per objecte la creació d'un espai lliure públic entre aquell carrer i l'alineació de l'antiga muralla, per tal de permetre'n la visió de les restes, així com la construcció d'habitatges de promoció i protecció pública sobre la major part dels

terrenys edificables restants, compresos entre el nou espai lliure i el carrer Trinitat. El polígon delimita l'àmbit objecte d'expropiació.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	1.8605 m ² /m ²	2651 m ²
Residencial:	1.44 m ² /m ²	2052 m ²
Altres:	0,4205 m ² /m ²	599 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	48%	684 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	52%	741 m ²
Espais lliures:	48,21%	687 m ²
Vialitat:	3,79%	54 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	182.46 habitatges/ha	26 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	70,76%	1452 m ²	76,92%	20 habitatges
Protecció Pública:	37,33%	766 m ²	42,31%	11 habitatges
Altres tipus de protecció:	33,43%	686 m ²	34,61%	9 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística i catàleg.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Aquesta actuació té per objectiu l'adquisició per l'Ajuntament, tant dels terrenys qualificats com a espais lliures, com dels edificables, per tal de poder disposar del sòl necessari per a la construcció d'habitatges destinats al reallotjament dels habitants del nucli històric que hagin de ser desallotjats dels edificis, que segons el Pla hagin de ser enderrocats per a destinar-los a espais lliures públics o, en general, per a la reducció del volum edificat.

Les plantes baixes seran destinades a ús diferent del d'habitatge.

En comprendre restes de la muralla, caldrà informe de la Comissió Territorial del Patrimoni.

Sistema d'actuació:

Expropiació.

Polígon d'actuació PA 1.17

Nom:

C/ Berenguer

Extensió:480 m²**Objectius:**

El Pla preveu l'ordenació detallada de les edificacions que confronten amb la plaça Cívica i el C/ Berenguer, i la creació d'un espai públic a l'interior de l'illa, sobre la planta soterrània destinada a aparcament, i l'obertura d'un pas públic en planta baixa de l'edificació que confronta amb el carrer Trinitat, per a accedir a l'interior de l'illa. El polígon d'actuació té per objecte materialitzar la cessió a favor de l'Ajuntament del dret de pas públic previst en el planejament i l'eixamplament del c/ Trinitat.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	2.129 m ² /m ²	1022 m ²
Residencial:	1.471 m ² /m ²	706 m ²
Altres:	0,658 m ² /m ²	316 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	96,6%	464 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	3,4%	16 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	3,4%	16 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ ha	Núm. d'habitatges
	166,6 habitatges/ha	8 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	100%	706 m ²	100%	8 habitatges
Protecció Pública:	75%	530 m ²	75%	6 habitatges
Altres tipus de protecció:	25%	176 m ²	25%	2 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Ordenació volumètrica específica segons plànols adjunts.

Resta de condicions: les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

L'actuació de renovació de l'edificació és imperativa, i comportarà la construcció d'un aparcament soterrat de dues plantes, en tot l'àmbit del polígon, amb accés rodat des del carrer Trinitat. Aquest accés rodat a l'interior de l'edificació estarà subjecte a la servitud de pas per a vehicles a l'edifici d'aparcaments previst pel POUM sobre els terrenys inclosos en el polígon d'actuació PA 1.11, que haurà de compartir el mateix accés.

Mentre que no s'executi aquest polígon, només es permetran les obres de reforma i rehabilitació que no comportin augment del sostre total edificat.

En el projecte de reparcel·lació, es preveurà l'establiment de la servitud de pas públic sobre l'aparcament que la qualificació 2.1.4 comporta; i una altra servitud de pas a través de la planta baixa del front d'edificació sobre el carrer Trinitat, consistent en un passatge que comuniqui aquest carrer amb l'interior d'illa; aquest passatge tindrà una amplada no inferior a tres metres.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació per compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.01

Nom:

Honorat Vilamanyà

Extensió:

7283 m²

Objectius:

El POUM preveu la creació d'una nova zona verda i l'obertura de vialitat, així com la reordenació de les edificacions establerta pel planejament anterior, sobre els terrenys situats a la part posterior del carrer Honorat Vilamanyà.

En tractar-se de sòl de primera transformació, l'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, vialitat i 10% d'aprofitament; així com les reserves d'habitatges protegits, i la urbanització.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Residencial: Altres:	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,3091 m ² /m ²	2251 m ²
	0,3091 m ² /m ²	2251 m ²
Sòl Privat	—	—
	%	Superfície
Sòl Públic Espais lliures: Vialitat: Equip. Int. Tècniques	26,69%	1944 m ²
	%	Superfície
	73,31%	5339 m ²
	33,72%	2456 m ²
	39,59%	2883 m ²
Cessió d'aprofitament:	—	—
	%	sostre
Densitat Habitatges:	10% sobre 2251	225 m ²
	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	17,85 habitatges/ha	13 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	27,37%	616 m ²	30,77%	4 habitatges
Protecció Pública:	20,52%	462 m ²	23,08%	3 habitatges
Altres tipus de protecció:	6,85%	154 m ²	7,69%	1 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

El sostre corresponent al polígon 2.01 es refereix al sostre pendent d'edificar dins el polígon i al de les edificacions construïdes no adaptades al planejament vigent (edificacions en planta baixa a l'interior de l'illa i confrontant amb el c/ Honorat Vilamanyà que sumen $125 \text{ m}^2 + 2 \times 78 = 281 \text{ m}^2$). Del nombre total d'habitatges 10 són unifamiliars com a mínim i 3, plurifamiliars com a màxim.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.02

Nom:

St Miquel de la Roqueta

Extensió:

676 m²

Objectius:

El POUM defineix noves alineacions viàries a la zona de Sant Miquel de la Roqueta, edificada parcialment seguint el traçat de camins antics, completant l'estructura ortogonal dels carrers de l'eixample situat a l'est del carrer Progrés. El polígon garanteix la cessió i urbanització dels espai destinats a vialitat i espai lliures.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Residencial: Altres:	m ² /m ²	Sostre màxim
	1.3745 m ² /m ²	929 m ²
	1.0473 m ² /m ²	708 m ²
	0.3272 m ² /m ²	221 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	67,60%	457 m ²
Sòl Públic Espais lliures: Vialitat: Equip. Int. Tècniques	%	Superfície
	32,40%	219 m ²
	15,68%	106 m ²
	16,72%	113 m ²
	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	118,34 habitatges/ha	8 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Sostre màxim per a ús d'habitatge: 708 m². L'edificació a l'interior de l'illa es destinarà a aparcaments.

Reste de condicions: Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.03

Nom:

RENFE Castelladrall

Extensió

6045 m²

Objectius:

El POUM preveu el canvi d'ús dels terrenys destinats, en el planejament anterior, a usos industrials a l'oest del parc de vies de l'estació, i estableix l'ordenació de les noves edificacions i els usos, a partir de la continuació de l'estructura viària i edificatòria del sòl urbà confrontant. L'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, equipament, vialitat i 10% d'aprofitament, així com es reserves d'habitatges protegits; i la urbanització; d'acord amb les previsions que s'estableixen en aquesta fitxa.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Residencial: Altres:	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,3574 m ² /m ²	2160 m ²
	0,3574 m ² /m ²	2160 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	37,49%	2266 m ²
Sòl Públic Espais lliures: Vialitat: Equip. Int. Tècniques	%	Superfície
	62,51%	3779 m ²
	28,40%	1717 m ²
	28,65%	1732 m ²
	5,46%	330 m ²
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 2160	216 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	19,85 habitatges/ha	12 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	28,52%	616 m ²	33,33 %	4 habitatges
Protecció Pública:	21,39%	462 m ²	25%	3 habitatges
Altres tipus de protecció:	7,13%	154 m ²	8,33%	1 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Segons qualificació urbanística dels terrenys

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.04

Nom:

Castelladrall - Sud

Extensió:

13194 m²

Objectius:

El POUM recull l'àmbit del sòl objecte de modificació puntual del planejament anterior, amb l'adaptació de l'ordenació a la situació actual de les infraestructures de sanejament.

En tractar-se de sòl de primera transformació, l'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, vialitat; i la urbanització. La cessió del 10 % d'aprofitament, així com les reserves d'habitatges protegits, ja han estat materialitzades segons el conveni subscrit entre l'ajuntament i la propietat del sòl.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,3298 m ² /m ²	4352 m ²
Residencial:	0,3298 m ² /m ²	4352 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	28,18%	3718 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	71,82%	9476 m ²
Espais lliures:	55,10%	7270 m ²
Vialitat:	16,72%	2208 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	15,158 habitatges/ha	20 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

En el projecte de reparcel·lació, a més de les cessions de sòl públic incloses dins aquest polígon d'actuació, caldrà fer efectiva la cessió dels terrenys inclosos en l'anterior planejament general vigent com a espais lliures públics i qualificats en el POUM com a espai lliure en sòl no urbanitzable.

S'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva que fixi el Pla especial dels rius Ter i Freser.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

La cessió del 10% de l'aprofitament i la reserva de sòl per a habitatges de protecció pública, es materialitzarà segons conveni.

Polígon d'actuació PA 2.05

Nom:

La Granja

Extensió.

2517 m²

Objectius:

El Pla preveu el canvi d'ús d'una part dels terrenys qualificats actualment com a equipament, situats entre el carrer Fontalba i la carretera de Vallfogona. El polígon té per finalitat la cessió de la resta de terrenys situats a l'est de la parcel·la edificable resultant, qualificats com a espai lliure públic i la cessió del 10% de l'aprofitament.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,0985 m ² /m ²	248 m ²
Residencial:	0,0985 m ² /m ²	248 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	28,09%	707 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	71,91%	1810 m ²
Espais lliures:	71,91%	1810 m ²
Vialitat:	—	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10 % sobre 248	25 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	3.973 habitatges/ha	1 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Els costos de urbanització de la zona verda aniran a càrrec de l'Ajuntament.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.06**Nom:**

Ctra. Vallfogona

Extensió:

10623 m²

Objectius:

El POUM preveu la consolidació com a sòl urbà dels terrenys parcialment edificats, situats al costat sud de la carretera de Vallfogona a l'alçada de l'accés nord del barri de Vista Alegre, per a destinar-los a usos residencials i activitats econòmiques. En tractar-se de sòl de primera transformació, l'objecte del polígon és fer efectives les cessions d'espais lliures, vialitat i 10% d'aprofitament; així com la urbanització.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,2095 m ² /m ²	2226 m ²
Residencial:	0,0817 m ² /m ²	868 m ²
Altres:	0,1278 m ² /m ²	1398 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	53,99 %	5735 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	46,01%	4888 m ²
Espais lliures:	26,36%	2800 m ²
Vialitat:	19,65%	2088 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 2226	223 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	2.824 habitatges/ha	3 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.07**Nom:**

Caganell

Extensió:3815 m²**Objectius:**

El POUM determina el canvi d'ús dels terrenys destinats en el planejament anterior a usos industrials, al voltant del carrer Estany, en consonància amb el canvi d'ús previst pel mateix Pla a la zona de la Cotolla, recollint edificacions no industrials existents. El polígon garanteix les cessions d'espais lliures, vialitat i 10% d'aprofitament, així com les reserves d'habitatges protegits; i la urbanització.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,4553 m ² /m ²	1737 m ²
Residencial:	0,4553 m ² /m ²	1737 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	50,04%	1909 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	49,96%	1906 m ²
Espais lliures:	23,7%	904 m ²
Vialitat:	26,26%	1002 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 1737	174 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	31.455	
	Habitatge/ha	12 habitatge

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	6,33%	110 m ²	8,33%	1 habitatge
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	6,33%	110 m ²	8,33%	1 habitatge

Condicions d'edificació i usos:

El sostre màxim edificable per a cadascun dels dos àmbits qualificats com a zona 10.3: C/Estany 333m² (PB+3PP); C/ Caganell, 840 m² (corresponents a PB+2PP ocupant 280 m²).

Reste de condicions; les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 2.08**Nom:**

El Roig

Extensió:13118 m²**Objectius:**

El POUM preveu la creació d'una nova plaça i aparcaments davant l'entrada de la fàbrica existent, entre el canal i la via del tren i una zona verda a la zona del vèrtex que forma la via i el riu. En tractar-se de sòl de primera transformació, l'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, vialitat i 10% d'aprofitament; així com la urbanització.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,3215 m ² /m ²	4217 m ²
Industrial:	0,3215 m ² /m ²	4217 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	49,47%	6489 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	50,53%	6629 m ²
Espais lliures:	21,59%	2833 m ²
Vialitat:	28,94%	3796 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 4217	422 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

S'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva que fixi el Pla especial dels rius Ter i Freser.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 3.01**Nom:**

El Ràpid

Extensió:

2778 m²

Objectius:

El POUM estableix una nova ordenació dels terrenys, amb la finalitat de crear un nou espai públic a l'interior de l'illa. La nova ordenació comporta un increment de 660 m² de sostre edificable. El polígon garanteix: les cessions de vialitat i del 10 % de l'increment de l'aprofitament; i la urbanització.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	1.474 m ² /m ²	4094 m ²
Residencial:	1.204 m ² /m ²	3344 m ²
Altres:	0.27 m ² /m ²	750 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	57,16%	1588 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	42,84%	1190 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	42,84%	1190 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 660	66 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	158.39 habitatges/ha	44 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Sostre màxim edificable per a usos residencials i assimilats: 3344 m²

Sostre màxim edificable per a usos complementaris sota el pdr: 750 m²

Resta de condicions: les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 4.01

Nom:

Mas Torrents

Extensió:

43703 m²

Objectius:

El POUM preveu dotar la urbanització de Mas Torrents dels espais destinats a zones verdes i equipaments, obrir nova vialitat o eixamplar la ja existent, i acabar les obres d'urbanització. El polígon d'actuació garanteix les cessions dels terrenys destinats a ús públic i la urbanització de tot l'àmbit, d'acord amb el conveni subscrit.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Residencial: Altres:	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,3328 m ² /m ²	14544 m ²
	0,3328 m ² /m ²	14544 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	65,05%	28430 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	34,95%	15273 m ²
	Espais lliures:	4332 m ²
	Vialitat:	10209 m ²
	Equip. Int. Tècniques	732 m ²
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	9.381 habitatges/ha	41 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Cooperació

Polígon d'actuació PA 4.02

Nom:

Can Noguera

Extensió:

19218 m²

Objectius:

L'àmbit d'aquest polígon es correspon amb el previst en els documents de desenvolupament del planejament general anterior, amb exclusió de la part que correspon als usos residencials de la colònia de can Noguera, limitat, per tant, als usos industrials, i té per finalitat efectuar les cessions d'espais lliures i vialitat i del 10% de l'aprofitament; i les obres d'urbanització.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Industrial: Altres:	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,563 m ² /m ²	10819 m ²
	0,563 m ² /m ²	10819 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	86,62%	16646 m ²
Sòl Públic Espais lliures: Vialitat: Equip. Int. Tècniques	%	Superfície
	13,38%	2572 m ²
	8,02%	1541 m ²
	5,36%	1031 m ²
	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 10819	1082 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	—	—	—	—
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

S'admeten tres parcel·les: dues parcel·les de 6000 m² de superfície mínima, i una altra vinculada a la central hidroelèctrica, amb un front mínim sobre via pública de 10 m; resta de condicions, les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Ordenació alternativa: Mitjançant un pla de millora urbana, es permetrà una nova ordenació de l'edificació i els usos industrials establerta per a aquest àmbit, sense ultrapassar ni la densitat d'un establiment per cada 1500 m² de sòl industrial ni la intensitat neta de sostre edificable total permesa dins el polígon d'actuació; el PMU haurà de preveure la nova vialitat necessària per a accedir a les noves parcel·les resultants o per a evitar els accessos directes a la xarxa viària urbana bàsica.

Mesures de protecció contra les avingudes del Freser, a incloure en el projecte d'urbanització o projectes d'obres, amb cost a càrrec del polígon:

Construcció d'un mur de contenció al llarg de tot l'àmbit del límit del polígon que confronta amb el Freser.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 4.03**Nom:**

Soler i Palau

Extensió:12514 m²**Objectius:**

L'objectiu del polígon d'actuació és la cessió de l'espai lliure públic previst per aquest Pla i la incorporació a la zona industrial dels terrenys on estava situat l'espai lliure en el planejament anteriorment vigent. Les cessions d'aprofitament, tret de les que corresponen a l'increment del sòl industrial, 1.104 m² de sostre, ja foren efectuades en el projecte de reparcel·lació en execució del planejament anterior.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,504 m ² /m ²	6306 m ²
Industrial:	0,504 m ² /m ²	6306 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	77,5%	9698 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	22,5%	2816 m ²
Espais lliures:	22,5%	2816 m ²
Vialitat:	—	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 1104	110 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

L'objectiu del polígon d'actuació és la cessió de l'espai lliure públic previst per aquest Pla i la incorporació a la zona industrial dels terrenys on estava situat l'espai lliure en el planejament anteriorment vigent. Les cessions d'aprofitament, tret de les que corresponen a l'increment del sòl industrial, ja foren efectuades en el projecte de reparcel·lació en execució del planejament anterior.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 5.01**Nom:**

Ferro Arimany

Extensió:8721 m²**Objectius:**

En aquest indret, el POUM manté l'ús genèric industrial i, aproximadament, les mateixes previsions viàries que el planejament general anterior, consistents en una rotonda sobre la carretera de St. Joan i l'obertura de nova vialitat des d'aquesta rotonda fins al carrer Ramon Casanova, a la riba dreta del Ter. La divisió polygonal garanteix el repartiment equitatiu de les cessions per a vialitat, espais lliures i dels costos d'urbanització entre les finques afectades, per tal d'assolir la seva consolidació com a sòl urbà.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,488 m ² /m ²	4256 m ²
Industrial:	0,488 m ² /m ²	4256 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	63,62%	5548 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	39,38%	3173 m ²
Espais lliures:	13,6%	1186 m ²
Vialitat:	22,78%	1987 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Sostre màxim edificable: el previst en aquest polígon

Resta de condicions: les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

S'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva que fixi el Pla especial dels rius Ter i Freser.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 5.02**Nom:**

Casals

Extensió:

12484 m²**Objectius:**

En aquest indret, el POUM manté l'ús genèric industrial, i aproximadament les mateixes previsions viàries que el planejament general anterior, consistents en una rotonda sobre la carretera de St. Joan i l'obertura de nova vialitat des d'aquesta rotonda fins el carrer Ramon Casanova, a la riba dreta del Ter. La divisió polygonal garanteix el repartiment equitatiu de les cessions per a vialitat, espais lliures i dels costos d'urbanització entre les finques afectades, per tal d'assolir la seva consolidació com a sòl urbà.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,4977 m ² /m ²	6213 m ²
Industrial:	0,4977 m ² /m ²	6213 m ²
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	76,57%	9559 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	23,43%	2925 m ²
Espais lliures:	20,71%	2585 m ²
Vialitat:	2,72%	340 m ²
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

S'efectuaran les obres de protecció del risc d'inundació i/o les mesures de protecció passiva que fixi el Pla especial dels rius Ter i Freser.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. compensació bàsica

Polígon d'actuació PA 5.03**Nom:**

Barriconà

Extensió:

40409 m²

Objectius:

El POUM recull l'àmbit del sòl objecte de modificació puntual del planejament anterior, per a ser destinat a usos industrials, amb l'adaptació de l'ordenació a la situació actual de les obres d'urbanització. L'actuació es troba en execució i és a càrrec de l'administració municipal.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Industrial: Altres:	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,3777 m ² /m ²	15264 m ²
	0,3777 m ² /m ²	15264 m ²
Sòl Privat	—	—
	%	Superfície
Sòl Públic	57,63%	23289 m ²
	%	Superfície
	42,37%	17120 m ²
	Espais lliures:	8409 m ²
	Vialitat:	6118 m ²
Equip. Int. Tècniques	15,14%	6118 m ²
	6,42%	2593 m ²
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

El sostre edificable màxim dins les parcel·les mínimes situades a cada cap dels rengles d'edificació de la zona 14.1 és el que correspon a la superfície ocupable més un 25% sobre aquella superfície. En la resta de parcel·les, el sostre és previst a l'art. 263.3 de les normes urbanístiques

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Cooperació

Polígon d'actuació PA 5.04

Nom:

Ronda Mas d'en Bosch 1

Extensió:

2465 m²

Objectius:

El POUM preveu ampliar el sòl urbà de la zona d'equipaments de titularitat privada de l'Escola del Treball en direcció oest, sobre els terrenys compresos entre la ronda Mas d'En Bosch i el riu. En tractar-se de sòl de primera

transformació, l'objecte del polígon és fer efectives: les cessions d'espais lliures, vialitat, i 10% d'aprofitament; així com la urbanització.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Residencial: Equipaments titularitat privada:	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,4 m ² /m ²	986 m ²
	—	—
Sòl Privat	0,4 m ² /m ²	986 m ²
	%	Superfície
Sòl Públic	66,41%	1637 m ²
	%	Superfície
	33,59%	828 m ²
	Espais lliures:	828 m ²
	Vialitat:	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 986	99 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística; amb els usos limitats als equipaments culturals, esportius, educatius i socials.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Polígon d'actuació PA 5.05

Nom:

Ronda Mas d'en Bosch 2

Extensió:

18961 m²

Objectius:

El POUM preveu la creació d'una zona destinada a equipament esportiu, espais lliures, i vialitat, sobre els terrenys compresos entre la ronda Mas d'en Bosch i el repeu de la muntanya, a la zona de l'Avellaneda, delimitant dos polígons d'actuació per raó dels diferents terminis d'execució previstos. Atès que dins l'àmbit delimitat no hi ha aprofitament urbanístic, el polígon s'ha d'executar per expropiació.

Quadre de característiques:

	m²/m²	Sostre màxim
Edificabilitat	—	—
Residencial:	—	—
Altres:	—	—
Sòl Privat	%	Superfície
	—	—
Sòl Públic	%	Superfície
	100%	18961 m²
Espais lliures:	10,87%	2062 m²
Vialitat:	12,71%	2410 m²
Equip. Int. Tècniques	76,41%	14489 m²
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

Expropiació.

Polígon d'actuació PA 5.06**Nom:**

Ronda Mas d'en Bosch 3

Extensió:

14150 m²

Objectius:

El POUM preveu la creació d'una zona destinada a equipament esportiu, espais lliures i vialitat, sobre els terrenys compresos entre la ronda Mas d'en Bosch i el repeu de la muntanya, a la zona de l'Avellaneda, delimitant dos polígons d'actuació per raó dels diferents terminis d'execució previstos. Atès que dins l'àmbit delimitat no hi ha aprofitament urbanístic, el polígon s'ha d'executar per expropiació.

Quadre de característiques:

	m²/m²	Sostre màxim
Edificabilitat	—	—
Residencial:	—	—
Altres:	—	—

Sòl Privat	%	Superfície
	—	—
Sòl Públic	%	Superfície
	100 %	14150 m ²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	17,72%	2508 m ²
Equip. Int. Tècniques	82,27%	11642 m ²
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	—	—
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	—	—

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	—	—	—	—
Protecció Pública:	—	—	—	—
Altres tipus de protecció:	—	—	—	—

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons qualificació urbanística

Altres condicions d'ordenació i urbanització:**Sistema d'actuació:**

Expropiació.

Pla de millora urbana PMU. 2.01**Nom:**

C/ Indústria

Extensió:

16868 m²

Objectius:

Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:

Prolongació del carrer Indústria fins al nou passeig i rotonda d'accés; acabament de l'estructura urbana de l'eixample de l'Estació i eixamplament del carrer Progrés. Implantació de nous residencials i terciaris.

Creació d'una nova façana urbana sobre l'entrada al barri de l'Estació des del sud.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m ² /m ²	Sostre màxim
Residencial:	0,9131 m ² /m ²	15043 m ²
Altres:	0,8325 m ² /m ²	14043 m ²
	0,0806 m ² /m ²	1000 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	39,37%	6641 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	60,63%	10227 m ²
Espais lliures:	—	—

Vialitat:	—	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 15043	1504 m²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	82.98 habitatges/ha	140 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	30%	4212 m²	30%	42 habitatges
Protecció Pública:	20%	2808 m²	20%	28 habitatges
Altres tipus de protecció:	10%	1404 m²	10%	14 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions entre els permesos per a la zona d'eixample Urbà. Com a mínim, el 6% del sostre edificable es destinarà a usos diferents als d'habitatge i complementaris d'aquest.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

L'ordenació urbanística del sector s'estructurarà a partir de l'obertura del carrer Indústria.

Les noves superfícies destinades espais lliures públics se situaran formant places entre el carrer Indústria i el carrer Progrés, que complementaran els terrenys previstos directament pel Pla sobre el sòcol verd, com a elements integrants de l'estructura general d'espais lliures.

Les condicions d'ordenació de l'edificació es correspondran amb les previstes per a zones de l'eixample urbà en illa oberta.

L'alçària de les edificacions no ultrapassarà la que correspon a PB+4 PP en les edificacions de les illes que confronten amb el carrer Progrés, ni la que correspon a PB + 3 PP a les restants illes.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Pla de millora urbana PMU. 2.02**Nom:**

Pg. Estació nova

Extensió:

7676 m²

Objectius:

Els objectius del POUM en aquest àmbit consisteixen en la creació d'un passeig de traça transversal des dels terrenys de l'estació fins al peu del talús de la carretera d'Olot, on es preveu la zona verda i la continuació del carrer Indústria, seguint l'esquema ortogonal de la xarxa viària de la resta de l'Eixample de

l'Estació, com a suport d'edificacions de caràcter residencial i de tipologia mixta residencial i terciari.

Quadre de característiques:

Edificabilitat Residencial: Altres:	m²/m²	Sostre màxim
	0,9074 m²/m²	6965 m²
	0,7120 m²/m²	5465 m²
	0,1954 m²/m²	1500 m²
Sòl Privat	%	Superfície
	40,92%	3141 m²
Sòl Públic	%	Superfície
	59,08%	4535 m²
Espais lliures:	—	—
Vialitat:	—	—
Equip. Int. Tècniques	—	—
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 6965	697 m²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	71.65 habitatges/ha	55 habitatges

Habitatges Protegits:	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
	30%	1639 m²	29,1%	16 habitatges
Protecció Pública:	20%	1093 m²	20%	11 habitatges
Altres tipus de protecció:	10%	546 m²	9,1%	5 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Les que corresponen segons la qualificació urbanística

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sostre màxim residencial (m²): 5465

Sostre no residencial m² (comercial i terciari): 1500

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

Pla de millora urbana PMU. 3.01

Nom:

El Pla

Extensió:

53623 m²

Objectius:

El POUM preveu el canvi d'ús dels terrenys compresos dins de l'àmbit, destinats en el planejament anterior a usos industrials, i estableix una ordenació de les noves edificacions i els usos, sense perjudici d'altres ordenacions alternatives que es puguin efectuar en el Pla de millora urbana que

necessàriament cal redactar, per tal de determinar l'emplaçament dels habitatges protegits i les actuacions precises relatives a les proteccions en front al risc d'inundació.

En qualsevol cas, els criteris generals d'ordenació són els següents:

Conservació del canal i utilització de la làmina d'aigua com a element estructurador del nou espai urbà.

Creació d'un recorregut de passeig paral·lel a la làmina d'aigua, des del Pg. Ragull fins a la zona esportiva i l'Institut.

Manteniment de la zona enjardinada entre l'accés per la Ctra. de Barcelona i el canal com a espai lliure públic.

Concentració de la major part dels terrenys de cessió a tot el llarg de la franja compresa entre el canal auxiliar de desguàs i l'actual parc.

Conservació de l'antic edifici i determinades parts d'altres edificis industrials.

Participació en el finançament de les infraestructures de transport, a més de les pròpies del sector, el nou pont sobre el Ter, segons conveni establert entre la propietat del sòl i l'Ajuntament.

Quadre de característiques:

	m ² /m ²	Sostre màxim
Edificabilitat	0,7851 m ² /m ²	42100 m ²
Residencial:	0,6303 m ² /m ²	33600 m ²
Altres:	0,1548 m ² /m ²	8500 m ²
Sòl Privat	%	Superfície
	36,41%	19525 m ²
Sòl Públic	%	Superfície
	63,59%	34098 m ²
Espais lliures:	39,11%	20969 m ²
Vialitat:	14,48%	7767 m ²
Equip. Int. Tècniques	10%	5362 m ²
Cessió d'aprofitament:	%	sostre
	10% sobre 42100	4210 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatge/ha	Núm. d'habitatges
	78.324 habitatges/ha	420 habitatges

	%	Superfície	%	Núm. d'habitatges
Habitatges Protegits:	31,10%	10450 m ²	30%	126 habitatges
Protecció Pública:	20,73%	6967 m ²	20%	84 habitatges
Altres tipus de protecció:	10,36%	3483 m ²	10%	42 habitatges

Condicions d'edificació i usos:

Sostre màxim per a ús d'habitatge: 33600

Sostre comercials, oficines, tallers: 8500

Ordenació dels volums segons ordenació de detall adjunta. Es podran admetre ordenacions volumètriques alternatives de les illes, sense disminuir els gàlils dels espais lliures i vialitat públics definits per les alineacions, i sense ultrapassar: el sostre màxim edificable, el nombre màxim de plantes ni l'ocupació màxima de la parcel·la.

Els nous usos residencials es situaran pel damunt de la cota 679,5 per als edificis situats a la meitat nord de l'àmbit i pel damunt de la cota 678,5 per als situats a la meitat sud de l'àmbit.

Resta de condicions segons correspon per la seva qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Conservació del canal i utilització de la làmina d'aigua com element estructurador del nou espai urbà.

Creació d'un recorregut de passeig paral·lel a la làmina d'aigua, des del Pg. Ragull fins a la zona esportiva i l'institut.

Manteniment de la zona enjardinada entre l'accés per la ctra. de Barcelona i el canal com a espai lliure públic.

Concentració de la major part dels terrenys de cessió a tot el llarg de la franja compresa entre el canal auxiliar de desguàs i l'actual parc.

Conservació de l'antic edifici i determinades parts d'altres edificis industrials.

Infraestructures de vialitat a més de les pròpies del sector: nou pont sobre el Ter.

Establiment de servitud de pas a l'interior de la planta baixa de l'edificació prevista a l'illa compresa entre el carrer Núria i el carrer Ducloux, (illa 5) a favor de les finques que actualment accedeixen per l'antic camí existent.

Les cessions comprenen els sòls destinats a vialitat, espais lliures, canals i instal·lacions auxiliars, i la servitud de volada dels espais qualificats amb el codi (2.1.4) "espais d'aparcaments sota rasant, amb servitud de pas públic.

Mesures de protecció contra les avingudes i millora hidràulica del Ter, a incloure en el projecte d'urbanització o projectes d'obres, amb cost a càrrec del polígon:

a) La construcció d'un mur de contenció a tot el llarg del límit de les zones edificables, i l'enderroc i substitució del mur existent al límit nord de l'àmbit, per un altre amb una millor orientació de cara al comportament hidràulic i a la protecció de les zones edificades i edificables.

b) Rebaix de la presa de Preparació tèxtil.

c) Les mesures per a evitar la inundació de l'àmbit des d'aigües avall, explicitats en el punt 4 de les actuacions de protecció i millora hidràulica previstes pel POUM.

Sistema d'actuació:

Reparcel·lació. Compensació bàsica.

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

TÍTOL I CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES I DELS EDIFICIS D'HABITATGES

Article 1 Superfície útil

Es defineix, com a "superfície útil" o habitable, la superfície de sòl dins del perímetre definit per la cara de dins dels tancaments de cada espai.

Article 2 Programa funcional mínim

Els nous habitatges tindran, com a mínim, una superfície útil o habitable de 36 m², i seran complets.

Els habitatges reduïts només s'admetran a aquelles zones, on explícitament es determini pel PGM o pel planejament especial o parcial.

En les actuacions de nova construcció, ampliació, reforma, rehabilitació d'edificis d'habitatges que comportin la creació de nous habitatges, la superfície útil mitjana dels habitatges existents i de nova creació compresos dins la parcel·la serà igual o superior a 60 m², sense perjudici del límit superior establert en les normes de determinades zones.

Als efectes de l'acompliment de les superfícies mínimes dels habitatges, no s'inclouen les dels trasters, locals sense ús específic, ni els garatges.

Article 3 Alçària

La mitjana de l'alçària mínima de les peces principals és, com a mínim, de 2,50 m.. Per a aquells espais no destinats a estar, menjador, cuina o habitacions de dormir, l'alçària podrà reduir-se a 2,10 m.

L'alçària mínima que comptabilitza com a útil és d'1,50 m.

L'alçària mínima entre dos forjats serà la prevista per a cada zona a les Normes.

Article 4 Compartimentació d'espais

La compartimentació de l'espai de cada habitatge serà lliure, amb l'única condició de que les habitacions de dormir i els banys constituïran sempre recintes independents, amb separació fixa o mòbil. En tot cas, el recinte en què se situï l'excusat serà independent, i només podrà incorporar-se com a espai únic al bany.

Article 5 Forats de pas

L'amplada lliure mínima dels llocs de pas serà la següent:

Situació de la porta	Amplada del forat en cm
Accés a l' habitatge	80
Menjador sala d'estar	80
Interior	70
Bany o excusat	(70 cm en nova construcció o gran rehabilitació) 60

En sentit d'obertura, l'àrea que escombra la porta en obrir-la estarà lliure d'obstacles i no dificultarà el pas i la circulació.

Article 6 Forats per il·luminació i ventilació

1. Els espais destinats a estar, cuina i habitació de dormir tindran forats per a ventilació natural, practicables i de superfície transparent o traslluïda.

2. La superfície dels forats de ventilació serà al menys igual a un octau (1/8) de la superfície útil en plantes dels recintes corresponents.

Superfícies mínimes	m ²
Cuines, habitació dels trastos	1,25
Habitacions de dormir, despatxos	1,25
Bany	0,40
Excusat	0,25

Les superfícies mínimes d'aquest quadre no seran d'aplicació per als banys i excusats que tinguin ventilació forçada.

Article 7 Amplada del rebedor i dels passadissos

L'amplada mínima del rebedor serà d'1,10 m. El passadís de connexió entre el rebedor i l'estar o menjador serà d'una amplada mínima d'1 m i de 0,90 m per a la resta de passadissos de l'habitatge.

Article 8 Habitació de dormir doble exigible

En tots els habitatges, existirà una habitació doble de les característiques següents:

L'habitació doble tindrà com a mínim 10 m², exclosa la superfície ocupada per l'armari encastat, si n'hi hagués.

L'amplada mínima de l'habitació serà aquella en què s'hi pugui inscriure un cercle de 2,60 m de diàmetre.

Article 9 Habitació de dormir doble

Tota habitació de dormir doble complementària tindrà una superfície de 8 m², exclosa la superfície ocupada per l'armari encastat, si n'hi hagués.

La dimensió mínima de l'habitació serà de 2,40 m, si es posen els llits paral·lels un a l'altre o d'1,80 m, si es posen cap i culats.

Article 10 Habitació de dormir individual

L'habitació de dormir individual tindrà una superfície mínima de 6 m², exclosa la superfície ocupada per l'armari encastat, si n'hi hagués.

L'amplada mínima de l'habitació serà d'1,80 m.

Article 11 Superfície dels espais d'ús comú

1. Si la sala no incorpora l'equip de cuina, la superfície mínima útil és de 14 m² més dos metres quadrats per cada habitació. En el programa mínim, la sala tindrà 16 m².

2. Quan la sala incorpori l'equip de cuina, la seva dimensió s'haurà d'incrementar en quatre metres quadrats, com a mínim.

3. A qualsevol estar, s'hi haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre 3 m en planta.

4. Quan la cuina sigui un compartiment separat de la resta, tindrà com a mínim la superfície útil següent: cinc metres quadrats, quan no incorpori l'equip de rentar i eixugar roba, i sis metres quadrats quan n'incorpori.

5. A tot habitatge, s'hi preveurà un espai per a contenir l'equip de rentar i eixugar roba. Quan es prevegi com a peça independent, tindrà una superfície útil mínima d'1,80 m². Aquest espai estarà obert a l'exterior, o bé tindrà ventilació forçada.

6. Els espais oberts a l'exterior previstos per a estendre roba s'hauran de protegir de vistes, mitjançant elements adequats tipus persiana.

Article 12 Il·luminació, ventilació i vistes de les peces

1. Tot habitatge tindrà almenys la sala i el dormitori doble obligatori, oberts directament a l'espai exterior, a un espai lliure públic, a un pati d'illa oberta; o a un pati d'illa tancada, si compleix les condicions següents: s'hi pugui inscriure un cercle de 20 m de diàmetre, si la mitjana de l'alçària reguladora de les edificacions de l'illa és superior a 10 metres, i de diàmetre doble de la mitjana de l'alçària, si aquesta és inferior a 10 m, però amb un mínim de 12 m de diàmetre.

La compartimentació d'espais assegurarà, a més, que totes les restants peces d'habitacions i cuina tinguin il·luminació i ventilació directes de l'exterior, o a través de patis d'il·luminació o ventilació, segons les dimensions i condicions establertes en l'article corresponent de les Normes urbanístiques.

2. L'habitatge tindrà una conducció d'extracció de baf a la cuina, amb sortida per damunt de la coberta o part de dalt de l'edificació.

3. S'admetran la ventilació forçada de les peces que contenen l'equip higiènic i les de l'equip de rentar i eixugar roba. Podrà no ser forçada, quan la ventilació es produeixi a través de patis de superfície no inferior a 1 m², en els quals es pugui inscriure un cercle de diàmetre de 0,70 m. i que tinguin entrada d'aire exterior per la part inferior, amb un conducte de secció no inferior a 0,5 m².

Article 13 Peces per a l'equip higiènic

1. Cada habitatge independent tindrà, com a mínim, una peça de bany que tingui dutxa, rentamans i tassa. No s'admet l'accés directe des de la cuina.

Si l'accés fos des de la sala d'estar o menjador, aquest tindrà una doble porta.

2. Totes les tasses de l'excusat tindran sífó hidràulic o altre tancament per evitar olors i descàrrega d'aigua.

3. La ventilació del bany es farà directament a l'exterior, o bé per algun dels sistemes de ventilació previstos en aquestes Ordenances.

Article 14 Aïllaments

1. L'habitatge ha de ser estanc a la penetració d'aigua, tant a la procedent de precipitacions atmosfèriques com a la provinent del sòl.

2. Els habitatges han de complir les condicions d'aïllament tèrmic i acústic establertes a les normes vigents.

Article 15 Vestíbul

1. En els edificis d'habitatge plurifamiliar, l'espai destinat a l'entrada o vestíbul de l'escala tindrà, com a mínim, una amplada de 2,20 m. i una llargada mínima de 2 m, mesurada perpendicularment al pla de la porta d'entrada.

2. Els espais destinats a accedir des del vestíbul a l'escala i a l'ascensor tindran una amplada mínima d'1,20 m.

3. L'entrada a l'ascensor estarà a la mateixa cota que la rasant del carrer a l'entrada de l'edifici; en cas que estigui en una cota més alta, aquesta no superarà a 1,50 m, i es garantirà l'accés amb rampa des de la via pública a la zona d'espera de l'ascensor, superant els desnivells amb un pendent no superior al 12%.

L'amplada de les rampes serà d'1 m, com a mínim, amb trams no superiors a 5 m, entre els quals es disposaran replans de longitud mínima d'1,20 m.

També, es col·locaran passamans a l'alçària de 0,70 m i 0,90 m, i el paviment serà antilliscant.

4. En l'espai destinat a zona d'espera davant l'ascensor en el vestíbul d'entrada a l'edifici, s'hi hi haurà de poder inscriure un cercle d'1,20 m de diàmetre, en planta.

5. Els passadissos interiors a l'edifici, però exteriors a l'habitatge, tindran com a mínim l'amplada de l'escala, i no seran inferiors a 1,20 m davant les portes d'accés als habitatges i ascensor.

Article 16 Escales i ascensors

1. Els escalons de les escales d'ús comú a diversos habitatges tindran, com a mínim, 0,28 cm d'estesa, sense comptar la volada i com a màxim 0,185 m d'alçària; no es permetrà la construcció de replans partits.

En escales en corba, la mida de l'estesa es prendrà en la línia de pujada a 0,40 m de passamà.

L'alçària mínima de les baranes serà d'1,00 m.

La separació entre els elements verticals de la barana no sobrepassarà els 0,12 m.

2. L'amplada mínima de les escales d'accés als habitatges o locals serà d'1,00 m.

3. La creació de despatxos o locals per a professionals liberals o altres, en edificis d'habitatges, requereix el compliment de les mateixes condicions que s'exigeixen per als habitatges nous, quant a les característiques de les escales, previsió d'ascensor i espais comuns.

Article 17 Il·luminació i ventilació dels espais comuns

1. Els espais comuns de circulació i accés a l'habitatge tindran un nivell d'il·luminació de 50 lux com a mínim, mentre s'utilitzin.

2. Les escales tindran il·luminació lateral directa a l'espai de cada planta, a través de patis de ventilació o de llums o per a façana amb obertures d'1,25 m² de superfície mínima.

3. S'exceptua del disposat en l'apartat anterior, quan l'alçària de l'edifici sigui com a màxim de planta baixa més tres plantes pis i golfes, i l'escala tingui il·luminació i ventilació zenital a través de l'ull d'escala, segons es preveu en el Capítol II del Títol IV de les Normes urbanístiques.

Article 18 Protecció de finestres i obertures

1. Les finestres o obertures que suposin un perill estaran protegides per un ampit de 0,95 m o una barrana d'1,00 m d'alçària, sempre que l'alçària en què

es trobin sigui inferior a 10 m per alçària superiors seran, respectivament, d'1,05 i 1,10 m les alçàries de la protecció.

2. Dessota d'aquesta alçària de protecció, no hi haurà forats més amples de 0,12 m, ni esclotxes arran de terra més altes de 0,25 m.

3. Si la protecció es fa amb elements de vidre, aquest serà armat o de seguretat.

Article 19 Desguàs

Serà obligatori connectar els desguassos generals de l'edificació a la xarxa municipal de clavegueres. Abans de la connexió, es disposarà una arqueta sifònica registrable des de l'interior de la finca.

Article 20 Normes bàsiques per a instal·lacions

Les instal·lacions s'ajustaran, en tot cas, a les disposicions generals d'obligat compliment, per a l'edificació, i en particular a les relatives a les instal·lacions d'aigua potable, electricitat, infraestructures de telecomunicació, i gas.

Els habitatges de nova construcció o gran rehabilitació estaran dotats de sistema fix de calefacció.

Article 21 Obres de reforma o ampliació

Per a efectuar obres en edificis existents, es respectaran, per a les ampliacions o addicions, les normes i ordenances d'edificació que fixa aquest Pla.

No es podran fer obres de gran rehabilitació en edificacions en què les condicions d'habitabilitat no compleixin els mínims establerts, sense adaptar la totalitat de l'edifici a les condicions mínimes exigides.

TÍTOL II APARCAMENTS

CAPÍTOL 1 . CONDICIONS PARTICULARS

SUBSECCIÓ I.- APARCAMENTS

Article 22 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, tret de les zones del Centre històric, d'acord amb el detall següent:

a) Ús d'habitatge:

Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m² de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m² de superfície útil.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)

Una plaça cada 50 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².

c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m².

Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m²

d) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m²

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m²)	Places / 100 m² Superfície de venda
Comerç mitjà	700<m² <2000	10
Comerç gran	> 2.000 m²	14

Les superfícies comercial especialitzades

e) Ús hotel·ler:

Un lloc per cada 8 places

f) Ús recreatiu:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m²

g) Ús de restauració:

Una plaça per cada 50 m² de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m²

h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m².

Un lloc per 100 m² de superfície construïda

i) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En tot cas, es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

j) Ús hospitalari:

Una plaça per cada 10 llits

k) Instal·lacions esportives i culturals:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà; si és superior es preveurà un lloc de més.

Article 23 Previsió d'aparcament en el planejament derivat

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials en les altres classes de sòl hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i l'edificabilitat; de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM.

2. En el sòl urbanitzable, seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent, amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100 m² de sostre potencial.

Article 24 Condicions dels estacionaments als plans parcials, als plans especials i als plans de millora urbana

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les regles següents:

a) No es comptaran, per a estacionament, les superfícies de les calçades.

b) Els espais d'estacionament exigits en aquestes normes s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans", ni a distàncies excessives de les edificacions i instal·lacions.

c) Amb l'exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament, s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 m d'amplada per 5,40 m de llargària; els espais d'estacionament tindran accés directe des de la calçada.

d) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar degudament urbanitzats i s'hauran d'integrar al paisatge urbà; a aquests efectes, es disposaran els tractaments necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

e) A les àrees d'estacionament, no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

Article 25 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50%, així com en totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació amb els límits assenyalats, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar o de parcel·les adjacents.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats, s'aplicarà per analogia allò assenyalat a l'esmentat article.

3. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, garantint els mínims determinats per aquest Pla.

4. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 26 Superfícies dels locals d'aparcament

1. Es preveurà per cada unitat una plaça d'aparcament de 20 m², com a mínim, (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament.

2. Cada plaça d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m i una alçària lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00 m.

3. En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

Article 27 Accessos als locals d'aparcament

1. L'amplada mínima de l'entrada al local d'aparcament no serà mai inferior a 3 m. Quan la capacitat sigui superior a 25 vehicles, l'amplada de l'accés serà de 5 m, o bé disposarà de dos accessos, un per a entrada i l'altre per a sortida.
2. Les rampes rectes no podran sobrepassar el pendent del 16%; i en els primers 4 m més propers al carrer no serà superior al 6%.
Les rampes amb corba o gir no podran sobrepassar el pendent del 12%.
L'amplada mínima serà de 3 m.
3. Tots els aparcaments tindran una arribada amb una amplada igual a la de l'accés, amb un front mínim de 5 m, amb una rasant horitzontal.
4. Els aparcaments amb capacitat superior a 40 vehicles hauran de tenir un accés des de l'exterior, separat del vehicle i amb una amplada mínima de 0,90 m.
5. L'aparcament podrà estar comunicat amb l'ascensor o l'escala de l'edifici. En aquest cas, disposarà de vestíbul d'aïllament intermedi, amb portes blindades, excepte en habitatges unifamiliars.

Article 28 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Per causes d'extensió o situació:

a) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrània sigui inferior a deu places, només serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrània. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà depreciar el restant de places.

b) Quan, a causa de les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

c) Quan les necessitats de major espai per a aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.

2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels serveis tècnics municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. Altres causes:

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, ho permetés o ho exigís. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

4. En cap cas, l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar a la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

SECCIÓ II.- ZONA DE CÀRREGA I DESCÀRREGA

Article 29 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 400 m².
- b) Comerç de mitjana i gran superfície.
- c) Indústria de superfície superior a 400 m².
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m².

Article 30 Condicions de la zona de càrrega i descàrrega

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la, i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà, com a mínim, de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats en el paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament, en el projecte d'instal·lació, la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

**DEPARTAMENT
DE JUSTÍCIA****RESOLUCIÓ**

JUS/2360/2008, de 14 de juliol, de modificació dels Estatuts del Col·legi de Titulats Mercantils i Empresarians de Lleida.

Vist l'expedient de modificació dels Estatuts del Col·legi de Titulats Mercantils i Empresarians de Lleida, del qual en resulta que en data 17 de juny de 2008 es va presentar la documentació que preveu l'article 46 de la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals, sobre la modificació de l'article 3 i de l'apartat b) de l'article 6 dels Estatuts, aprovada en l'Assemblea General Extraordinària de 4 de juny de 2008;

Vistos l'Estatut d'autonomia de Catalunya, aprovat per la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia; la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals; la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya; la Resolució d'11 de maig de 1999, de publicació de les relacions de procediments administratius regulats per la Generalitat de Catalunya (DOGC núm. 2898, de 28.5.1999); el Reial decret 871/1977, de 26 d'abril, pel qual s'aprova l'Estatut Professional d'Economistes i Professors i Perits Mercantils (BOE núm. 101, de 28.4.1977); la Llei 47/2007, de 19 de desembre, per la qual es modifica la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors (BOE núm. 304, de 20.12.2007); els Estatuts del Col·legi vigents declarats adequats a la legalitat mitjançant les resolucions de 23 de març de 1993 (DOGC núm. 1732, de 14.4.1993), de 21 de juliol de 1997 (DOGC núm. 2455, de 14.8.1997), i de 9 de febrer de 1999 (DOGC núm. 2833, de 23.2.1999); i la Sentència de 2 d'octubre de 2007 de la Secció Sisena de la Sala Tercera del Tribunal Suprem;

Atès que la modificació de l'article 3 i de l'apartat b) de l'article 6 dels Estatuts s'adequa a la Sentència de 2 d'octubre de 2007 de la Secció Sisena de la Sala Tercera del Tribunal Suprem;

Atès que el present expedient ha estat promogut per una persona legitimada, que s'han aportat els documents essencials i que s'han complert tots els tràmits establerts;

D'acord amb el que disposen els articles 79 i 80 de la Llei 13/1989, de 14 de desembre, d'organització, procediment i règim jurídic de l'Administració de la Generalitat de Catalunya;

A proposta de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques,

RESOLC:

—1 Declarar l'adequació a la legalitat de l'article 3 i de l'apartat b) de l'article 6 dels Estatuts del Col·legi de Titulats Mercantils i Empresarians de Lleida a la Llei 7/2006, de 31 de maig, de l'exercici de professions titulades i dels col·legis professionals, i disposar-ne la inscripció al Registre de col·legis professionals de la Generalitat de Catalunya.

—2 Disposar que aquesta modificació es publiqui al DOGC, a l'annex d'aquesta Resolució.

Barcelona, 14 de juliol de 2008

MONTSERRAT TURA I CAMAFREITA
Consellera de Justícia