



Ajuntament d'Alp

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Normes urbanístiques

Document per a l'aprovació inicial
Maig de 2009

EQUIP REDACTOR DEL PLA.

Directors del Pla:

Jordi Romero, arquitecte urbanista.

Imma Jansana, arquitecta paisatgista.

Arquitectes:

Borja Iglésias, arquitecte. Coordinador dels treballs.

Sergi Tamayo, Andreu Marfull, Pau Asens, Elena Gómez, Cecilia Russo, Marta Vidal,

Mercedes Medina, Mònica Batalla, Anna Pascual, Lucia Vecchi

Oriol Xandri González, arquitecte consultor.

Irene Viudas, Guillem Gascón, estudiants d'arquitectura.

Assistència jurídica:

Maurici Anglarill (Anglarill & Agulló, advocats).

Medi ambient:

Sergi Nogués, director-coordinador dels treballs ambientals. (Limonium S.L).

Montserrat Fuguet, enginyera forestal.

Eduardo Soler, enginyer agrònom.

Agustí Buisà, biòleg.

Economia:

Marçal Tarragó (Marçal Tarragó & Associats).

Enginyeria:

Xavier Irigoyen, enginyer de CCP (Greccat S.L.)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ALP

ÍNDEX DE LES NORMES URBANÍSTIQUES.

TÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS DE CARÀCTER GENERAL.....	1
CAPÍTOL I.	OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA.....	1
Art. 1.	Objecte i àmbit territorial	1
Art. 2.	Marc legal	1
Art. 3.	Contingut.....	2
Art. 4.	Interpretació	3
Art. 5.	Codis d'identificació	4
Art. 6.	Obligatorietat	7
Art. 7.	Vigència	7
Art. 8.	Modificació i revisió del POUPM	8
CAPÍTOL II.	DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	10
Art. 9.	Iniciativa i competències	10
Art. 10.	Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.....	10
Art. 11.	Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	11
Art. 12.	Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable	12
Art. 13.	Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable	13
Art. 14.	Plans parcials urbanístics (PPU).....	13
Art. 15.	Plans parcials urbanístics aprovats definitivament i/o en execució.....	14
Art. 16.	Plans especials urbanístics (PEU).....	15
Art. 17.	Plans de millora urbana (PMU)	15
Art. 18.	Catàleg.....	15
Art. 19.	Ordenances municipals.....	16
CAPÍTOL III.	GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.....	17
Art. 20.	Actuacions públiques i privades	17
Art. 21.	Polígons d'actuació urbanística (PAU).....	17
Art. 22.	Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística.....	19
Art. 23.	Pla d'etapes	19
Art. 24.	Sistema d'actuació urbanística.....	20

Art. 25.	Projectes de reparcel·lació	20
Art. 26.	Convenis urbanístics	20
Art. 27.	Estudis d'impacte ambiental	21
Art. 28.	Execució de sistemes	22
Art. 29.	L'execució del planejament en sòl urbà	22
Art. 30.	L'execució del planejament en sòl urbanitzable	23
CAPÍTOL IV.	INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL	24
SECCIÓ 1.	LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	24
Art. 31.	Actes subjectes a llicència	24
Art. 32.	Actes sotmesos a comunicació	26
Art. 33.	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	26
Art. 34.	Tipus de llicències	27
Art. 35.	Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors	28
Art. 36.	Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències	30
Art. 37.	Contingut de les llicències	30
Art. 38.	Competència per l'atorgament de llicències	31
Art. 39.	Terminis	31
Art. 40.	Condicions de l'atorgament	32
Art. 41.	Caràcter reglat de l'atorgament de llicència	32
Art. 42.	Deficiències	33
Art. 43.	Terminis de l'atorgament	33
Art. 44.	Llicències d'edificació en sòl urbà	33
Art. 45.	Llicències d'edificació en sòl urbanitzable	34
SECCIÓ 2.	RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSAS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ	35
Art. 46.	Edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació	35
Art. 47.	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	35
Art. 48.	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	36
Art. 49.	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	37
Art. 50.	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament	37
Art. 51.	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució	38
SECCIÓ 3.	PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA	38
Art. 52.	Procediments de protecció de la legalitat urbanística	38
Art. 53.	Infracció urbanística	38

CAPÍTOL V.	PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT	40
Art. 54.	Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.....	40
Art. 55.	Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.....	40
Art. 56.	Àrees d'habitatge en règim protegit.....	40
Art. 57.	Actuacions d'habitatge en règim protegit.....	41
Art. 58.	Adquisició dels sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.....	42
Art. 59.	Cessió i alienació de terrenys. Drets de superfície.....	43
Art. 60.	Drets de tempteig i retracte	43
Art. 61.	Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar.....	43
Art. 62.	Habitatge dotacional públic	44
TÍTOL II.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	45
CAPÍTOL I.	FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL	45
Art. 63.	Funció social de la propietat del sòl.....	45
Art. 64.	Contingut de la propietat del sòl.....	45
Art. 65.	Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.....	45
CAPÍTOL II.	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	46
Art. 66.	Règim urbanístic del sòl	46
Art. 67.	Classificació del sòl segons el règim jurídic	46
Art. 68.	Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones	47
Art. 69.	Qualificacions urbanístiques segons el règim jurídic del sòl.....	47
Art. 70.	Estructura general del territori.....	48
Art. 71.	Determinació dels sistemes	48
TÍTOL III.	REGULACIÓ DELS SISTEMES	49
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	49
Art. 72.	Tipus de sistemes.....	49
Art. 73.	Delimitació dels sòls destinats a sistemes.....	49
Art. 74.	Titularitat i afectació del sòl	50
Art. 75.	desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes	50
Art. 76.	Valor urbanístic dels sistemes.....	51
CAPÍTOL II.	SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS	52
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS.....	52
Art. 77.	Definició i tipus.....	52
Art. 78.	Regulació.....	52

SECCIÓ 2.	SISTEMA VIARI I D'APARCAMENT	53
Art. 79.	Definició.....	53
Art. 80.	Tipus de vies.....	53
Art. 81.	Titularitat.....	54
Art. 82.	Règim general	54
Art. 83.	Condicions d'ús.....	54
Art. 84.	Delimitació i protecció del sistema viari	55
Art. 85.	Determinacions en els diferents tipus de vies.....	56
Art. 86.	Llicència	57
Art. 87.	Publicitat	57
Art. 88.	Estudis d'impacte ambiental.....	57
SECCIÓ 3.	SISTEMA FERROVIARI	58
Art. 89.	Definició i règim general	58
CAPÍTOL III.	SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS I SERVEIS	59
SECCIÓ 1.	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.....	59
Art. 90.	Definició i classificació.....	59
Art. 91.	Titularitat.....	59
Art. 92.	Règim general	60
Art. 93.	Condicions d'ús.....	60
Art. 94.	Condicions d'ordenació i edificació.....	61
SECCIÓ 2.	SISTEMA D'EQUIPAMENTS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS	62
Art. 95.	Definició i classificació.....	62
Art. 96.	Titularitat.....	62
Art. 97.	Condicions d'ús.....	62
Art. 98.	Condicions d'ordenació i edificació.....	63
CAPÍTOL IV.	SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES.....	64
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS.....	64
Art. 99.	Definició i classificació.....	64
SECCIÓ 2.	SISTEMA D'ESPAIS VERDS.....	64
Art. 100.	Definició i classificació.....	64
Art. 101.	Titularitat.....	65
Art. 102.	Règim general	65
Art. 103.	Condicions d'ús.....	65
Art. 104.	Condicions d'ordenació i edificació.....	65

CAPÍTOL V.	SISTEMA HIDROGRÀFIC.....	68
Art. 105.	Definició i classificació.....	68
Art. 106.	Titularitat i règim general.....	68
Art. 107.	Condicions d'ús.....	68
Art. 108.	Condicions d'ordenació.....	69
Art. 109.	Protecció	70
CAPÍTOL VI.	SISTEMA DE DOMINI ESQUIABLE.....	71
Art. 110.	Definició i classificació.....	71
Art. 111.	Titularitat i règim general.....	71
Art. 112.	Condicions d'ús i d'ordenació.....	71
Art. 113.	Condicions d'ordenació dels Plans especials de les estacions de muntanya	73
Art. 114.	Reinversió obligatòria dels beneficis	75
CAPÍTOL VII.	SISTEMA DE PROTECCIÓ	78
Art. 115.	Definició i classificació.....	78
Art. 116.	Condicions d'ordenació.....	78
CAPÍTOL VIII.	SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS	79
Art. 117.	Definició	79
Art. 118.	Titularitat i règim general.....	79
Art. 119.	Condicions d'ordenació i edificació.....	79
TÍTOL IV.	PARÀMETRES RELATIUS A L'ORDENACIÓ	80
CAPÍTOL I.	SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	80
Art. 120.	Regulació de l'edificació	80
Art. 121.	Tipus d'ordenació de l'edificació	80
Art. 122.	Aplicació de les disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació	81
CAPÍTOL II.	PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC.....	82
Art. 123.	Tipus de paràmetres	82
Art. 124.	Alineacions	82
Art. 125.	Alçada reguladora i alçada màxima.....	84
Art. 126.	Elements per damunt de l'alçada reguladora	87
Art. 127.	Elements tècnics per damunt de la coberta	88
Art. 128.	Façanes	88

Art. 129.	Mitgeres	89
Art. 130.	Cossos sortints.....	90
Art. 131.	Elements sortints	90
Art. 132.	Tanques	92
Art. 133.	Reculades	93
CAPÍTOL III.	PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL	95
Art. 134.	Tipus de paràmetres	95
Art. 135.	Parcel·la.....	95
Art. 136.	Solar.....	96
Art. 137.	Illa.....	97
Art. 138.	Fondària edificable.....	98
Art. 139.	Ocupació.....	98
Art. 140.	Espai lliure interior d'illa	99
Art. 141.	Era	99
Art. 142.	Espai lliure de parcel·la	100
Art. 143.	Edificabilitat.....	100
Art. 144.	Adaptació topogràfica del terreny.....	101
CAPÍTOL IV.	PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ	106
Art. 145.	Tipus de paràmetres	106
Art. 146.	Nombre de plantes	106
Art. 147.	Planta soterrani.....	106
Art. 148.	Planta baixa	108
Art. 149.	Planta pis.....	109
Art. 150.	Planta sota coberta	109
Art. 151.	Coberta	110
Art. 152.	Alçada de les plantes	111
Art. 153.	Construccions auxiliars.....	111
Art. 154.	Piscines.....	112
Art. 155.	Patis de llum o celoberts	112
Art. 156.	Patis de ventilació	114
Art. 157.	Ventilació d'escalas	114
CAPÍTOL V.	PARÀMETRES RELATIUS A L'ESTÈTICA I ACABATS	115
Art. 158.	Tipus de paràmetres	115
Art. 159.	Composició de façanes	115
Art. 160.	Materials i acabats de façanes.....	116
Art. 161.	Materials i acabats de cobertes	118

Art. 162.	Rètols publicitaris i altres elements informatius.....	118
TÍTOL V.	REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	119
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	119
Art. 163.	Definició i delimitació.....	119
Art. 164.	Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat.....	119
Art. 165.	Drets i deures dels propietaris en sòl urbà no consolidat.....	120
Art. 166.	Zones en sòl urbà	121
Art. 167.	Aplicació dels preceptes d'aquest capítol	122
Art. 168.	Edificacions existents i rehabilitació	123
Art. 169.	Condicions d'urbanització	123
CAPÍTOL II.	REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.....	125
SECCIÓ 1.	ZONA D'ORDENACIÓ TRADICIONAL CERETANA B.....	125
Art. 170.	Ordenació tradicional ceretana B, clau 12a.....	125
SECCIÓ 2.	ZONA EIXAMPLE CENTRE	127
Art. 171.	Eixample centre, clau 13	127
SECCIÓ 3.	ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA PLURIFAMILIAR	129
Art. 172.	Plurifamiliar grau I , clau 31a Plurifamiliar grau II, clau 31b Plurifamiliar grau III, clau 31c Plurifamiliar grau III. Subzona Pista Llarga, clau 31c-2 Plurifamiliar grau IV, clau 31 d Plurifamiliar grau V, clau 31e Plurifamiliar grau VI, clau 31f Plurifamiliar grau VI. Subzona Pista Llarga, clau 31g Plurifamiliar-Pla Parcial de l'Estació, clau 31h Plurifamiliar-SUP-6, clau 31-S6 Plurifamiliar-A-SUP 7, clau 31-S6-AB Plurifamiliar-B-SUP 7, clau 31-S6-C Plurifamiliar-SUP-8, clau 31-S8	129
SECCIÓ 4.	ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA	134
Art. 173.	Unifamiliar grau I, clau 32a Unifamiliar grau I, subzona uni-pluri, clau 32a-p Unifamiliar grau II, clau 32b Unifamiliar grau III, clau 32c Residencial entre mitgeres grau II, clau 32g Unifamiliar-SUP-8, clau 32-S8	134

SECCIÓ 5.	ZONA INDUSTRIAL.....	138
Art. 174.	Zona industrial, clau 51	138
SECCIÓ 6.	ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA I COMERCIAL.....	139
Art. 175.	Zona d'activitat terciària i comercial, clau 52.....	139
SECCIÓ 7.	ZONA DE MANTENIMENT DE L'ORDENACIÓ EXISTENT	141
Art. 176.	Edificis singulars, clau 61a	
	Àrees d'estructura homogènia, clau 61b	141
SECCIÓ 8.	ZONA DE VERD PRIVAT	143
Art. 177.	Verd privat , clau 71	143
SECCIÓ 9.	ZONA ESPORTIVA PRIVADA.....	143
Art. 178.	Zona esportiva privada , clau 72.....	143
SECCIÓ 10.	ZONA AMB DESENVOLUPAMENT HOTELER.....	144
Art. 179.	Desenvolupament hotelier, clau H.....	144
 CAPÍTOL III.	 PLANS DE MILLORA EN SÒL URBÀ.....	 146
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS.....	146
Art. 180.	Plans de millora en sòl urbà	146
Art. 181.	Zones de desenvolupament dels Plans de millora urbana.....	146
SECCIÓ 2.	DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DELS PLANS DE MILLORA URBANA.....	147
Art. 182.	Plans de millora en sòl urbà no consolidat delimitats pel POUM	147
	PMU-ALP-1 (Alp)	148
	PMU-ALP-2 (Alp)	149
	PMU-ALP-3 (La Molina).....	150
	PMU-ALP-4 (La Molina).....	151
	PMU-ALP-5 (Masella)	152
 CAPÍTOL IV.	 POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ	 154
Art. 183.	Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat.....	154
Art. 184.	Determinacions generals dels Polígons d'actuació urbanística	154
Art. 185.	Zona de desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística PAU-ALP-5	155
Art. 186.	Polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM	155
	PAU-ALP-1 (Alp)	156
	PAU-ALP-2 (La Molina).....	157
	PAU-ALP-3 (La Molina).....	158
	PAU-ALP-4 (La Molina).....	159
	PAU-ALP-5 (Masella)	160

TÍTOL VI.	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	161
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	161
Art. 187.	Definició	161
Art. 188.	Categoria del sòl urbanitzable.....	161
Art. 189.	Transformació de sòl urbanitzable.....	161
CAPÍTOL II.	REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	162
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS PER ALS SECTORS DELIMITATS	162
Art. 190.	Definició	162
Art. 191.	Delimitació dels sectors.....	162
Art. 192.	Categories del sòl urbanitzable delimitat	163
Art. 193.	Regulació.....	163
Art. 194.	Ordenació sectorial	163
Art. 195.	Determinacions en sòl urbanitzable delimitat	164
Art. 196.	Estàndards urbanístics	164
Art. 197.	Aprofitament urbanístic	165
Art. 198.	Drets i deures dels propietaris en sòl urbanitzable delimitat.....	165
Art. 199.	Plans parcials urbanístics.....	166
Art. 200.	Gestió del sòl urbanitzable delimitat	167
SECCIÓ 2.	DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES PER ALS SECTORS DELIMITATS.....	168
Art. 201.	Àmbit, objectius i determinacions per a cada sector	168
Art. 202.	Plans parcials urbanístics delimitats pel POUM.....	169
	PPU-ALP-1 (Alp)	170
	PPU-ALP-2 (Alp)	171
	PPU-ALP-3 (La Molina)	172
	PPU-ALP-4 (La Molina)	174
	PPU-SUP 3 (Alp).....	175
	PPU-INDUSTRIAL (Alp)	176
	PPU-SUP 4 (Alp) En execució	177
	PPU-SUP 5 (Alp) En execució	178
CAPÍTOL III.	CONDICIONS DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	179
SECCIÓ 1.	CONDICIONS GENERALS	179
Art. 203.	Condicions generals i documentació tècnica.....	179

SECCIÓ 2.	CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ	180
Art. 204.	Tipus de paràmetres	180
Art. 205.	Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'urbanització	180
Art. 206.	Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització	181
Art. 207.	Gestió dels materials i residus en el projecte d'urbanització.....	182
Art. 208.	La vialitat en el projecte d'urbanització	183
Art. 209.	Valors ambientals dels diferents tipus d'espais públics	183
SECCIÓ 3.	CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ	186
Art. 210.	Tipus de paràmetres	186
Art. 211.	Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació	186
Art. 212.	Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització	187
Art. 213.	Gestió dels materials i residus en el projecte d'edificació	189
Art. 214.	Estalvi, generació autòctona i eficiència energètica	190
CAPÍTOL IV.	REGULACIÓ DETALLADA DE LES CATEGORIES DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	191
SECCIÓ 1.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER PLURIHABITATGE	191
COMPACTE		
Art. 215.	Desenvolupament residencial per plurihabitatge compacte, clau 84.....	191
SECCIÓ 2.	DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER UNI O PLURIHABITATGE	193
Art. 216.	Desenvolupament residencial per uni o plurihabitatge, clau 85.....	193
SECCIÓ 3.	DESENVOLUPAMENT HOTELER I DE SERVEIS COMPLEMENTARIS	195
Art. 217.	Desenvolupament hotelier i de serveis complementaris, clau 86	195
SECCIÓ 4.	DESENVOLUPAMENT PER ACTIVITATS TERCIÀRIES I DE CENTRALITAT	197
Art. 218.	Desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat, clau 88	197
SECCIÓ 5.	DESENVOLUPAMENT PER A ESPAI LLIURE D'ÚS ESPORTIU PRIVAT	199
Art. 219.	Desenvolupament per a espai lliure d'ús esportiu privat, clau 89.....	199
TÍTOL VII.	REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	201
CAPÍTOL I.	DISPOSICIONS GENERALS.....	201
Art. 220.	Definició.....	201
Art. 221.	Zones en sòl no urbanitzable	201
Art. 222.	Usos permesos i usos prohibits	202
Art. 223.	Intervencions de transformació territorial	203
Art. 224.	Intervencions de transformació de sòl	203
Art. 225.	Finques i estructura cadastral	204

Art. 226.	Tanques	204
Art. 227.	Conreus.....	205
Art. 228.	Fonts	205
Art. 229.	Xarxes de transport de l'energia elèctrica i telecomunicacions	205
Art. 230.	Modificació del relleu.....	205
Art. 231.	Construcció d'accesos i tipus d'urbanització.....	206
Art. 232.	Conservació de camins.....	207
Art. 233.	Conservació de bocatge ceretà.....	207
Art. 234.	Conservació de recs i sèquies	207
Art. 235.	Vegetació	208
Art. 236.	Tala d'arbres	208
Art. 237.	Publicitat	208
Art. 238.	Sòls forestals incendiats	209
CAPÍTOL II.	CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	210
Art. 239.	Definició i tipus.....	210
Art. 240.	Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable.....	210
Art. 241.	Integració en el paisatge	211
Art. 242.	Actuacions específiques d'interès públic	211
Art. 243.	Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable	212
Art. 244.	Construccions agrícoles.....	213
Art. 245.	Construccions ramaderes	215
Art. 246.	Habitatges vinculats a explotacions rústiques	218
Art. 247.	Construccions i instal·lacions d'obres públiques	220
Art. 248.	Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació	220
CAPÍTOL III.	REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.....	222
Art. 249.	Zones en sòl no urbanitzable	222
Art. 250.	Sòl de protecció preventiva, clau 91	222
Art. 251.	Sòl de protecció territorial, clau 92.....	223
Art. 252.	Sòl de protecció especial, clau 93.....	225
Art. 253.	Sòl d'alt valor agrícola, clau 94.....	227
Art. 254.	Sòl de protecció específica del paisatge, clau 95.....	229
Art. 255.	Espais PEIN i Xarxa Natura 2000, clau 96	230
CAPÍTOL IV.	ÀMBITS DE PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE	232
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS.....	232
Art. 256.	Delimitació dels Plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable	232

Art. 257.	Plans especials urbanístics delimitats pel POUM en sòl no urbanitzable.....	232
	PEU-ALP-1 (Alp. Torre de Riu)	233
SECCIÓ 2.	PLANS ESPECIALS DE LES ÀREES EXTRACTIVES	234
Art. 258.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit definit del PEU.....	234
Art. 259.	Regulació dels PEU reguladors d'àrees extractives.	234
Art. 260.	Propostes que han de contemplar els PEU de les àrees extractives.....	235
SECCIÓ 3.	PLANS ESPECIALS DE LES ESTACIONS D'ESQUÍ	235
Art. 261.	Tipus de sòls inclosos a l'àmbit definit del PEU.....	235
Art. 262.	Propostes que han de contemplar els PEU	235
TÍTOL VIII.	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	237
SECCIÓ 1.	DISPOSICIONS GENERALS.....	237
Art. 263.	Definició.....	237
Art. 264.	Catàleg de béns a protegir	237
SECCIÓ 2.	NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS A ALP.....	240
Art. 265.	Alp	240
SECCIÓ 3.	GESTIÓ DEL PATRIMONI PROTEGIT	242
Art. 266.	Pla Especial de protecció del patrimoni.....	242
Art. 267.	Condicions de les obres de consolidació i conservació	242
TÍTOL IX.	PARÀMETRES RELATIUS A L'ÚS I ACTIVITAT	243
CAPÍTOL I.	CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS	243
Art. 268.	Classificació general.....	243
Art. 269.	Classificació dels usos segons la seva funció urbanística.....	244
Art. 270.	Definició dels usos globals o principals.....	245
Art. 271.	Definició dels usos específics	247
CAPÍTOL II.	REGULACIÓ GENERAL D'USOS	253
Art. 272.	Regulació segons el règim jurídic del sòl.....	253
Art. 273.	Desenvolupament de la regulació dels usos.....	253
Art. 274.	Autorització provisional dels usos específics	254
CAPÍTOL III.	LIMITACIONS GENERALS D'USOS.....	255
Art. 275.	Situacions relatives.....	255
Art. 276.	Usos específics en relació a les situacions relatives	257

Art. 277.	Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	258
Art. 278.	Regulació supletòria.....	258
Art. 279.	Simultaneïtat d'usos.....	258
Art. 280.	Mesures tècniques correctores	259
Art. 281.	Nivells màxims de soroll	259
Art. 282.	Horaris	259
CAPÍTOL IV.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL	260
Art. 283.	Regulació específica de l'ús industrial	260
Art. 284.	Activitats	260
Art. 285.	Categoria de les activitats industrials	260
CAPÍTOL V.	REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT	262
Art. 286.	Regulació específica de l'ús d'aparcament.....	262
Art. 287.	Reserva d'espais públics per a estacionament.....	262
Art. 288.	Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat	262
Art. 289.	Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions	263
Art. 290.	Previsió mínima de places d'aparcament.....	264
Art. 291.	Causas d'exempció de les previsions	266

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I. OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1. Objecte i àmbit territorial.

L'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) és l'ordenació integral de la totalitat del territori que comprèn el terme municipal d'Alp, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2. Marc legal.

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent estatal i autonòmica, així com de les disposicions sectorials vigents que resultin d'aplicació.

2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:

a) Legislació urbanística catalana:

- Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. (DL 1/2005).
- Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(D 305/2006)
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials (LEC).
- Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. Modificada per la Llei 13/2001 i el seu Reglament aprovat pel Decret 136/1999.

b) Legislació urbanística estatal:

- Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en els preceptes que resten vigents.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.

3. La referència a les "disposicions sectorials vigents" fa remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. La normativa sectorial pot ésser estatal o autonòmica, la qual pot estar, o no, complementada amb les ordenances municipals respectives de cada municipi.

4. Les figures de planejament territorial diferents d'aquest POUM, tals com el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA) i el Pla Director Urbanístic de la Cerdanya (PDUC) han estat incorporades amb l'abast i finalitats que els mateixos plans han previst.

Art. 3. Contingut.

1. La documentació de què consta aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajusta a allò disposat en l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005, amb la precisió feta per l'article 12 del Decret Llei 1/2007, i l'article 69 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. El present POUM està integrat pels següents documents:

a) Memòria:

- Memòria descriptiva i justificativa del Pla, incloent-hi la memòria de participació ciutadana, informació urbanística i definició de criteris.

b) Plànols d'informació urbanística:

-I.01. Situació.....	(A1:1/25.000)
-I.02. Ortofoto.....	(A1:1/15.000)
-I.03. Topogràfic.....	(A1:1/15.000-1/5.000)
-I.04. Clinometria.....	(A1:1/15.000)
-I.05. Clinometria dels nuclis.....	(A1:1/5.000)
-I.06. Altimetria.....	(A1:1/15.000)
-I.07. Estructura del territori.....	(A1:1/15.000)
-I.08. Estructura urbana.....	(A1:1/3.000)
-I.09. Usos del sòl del municipi.....	(A1:1/15.000)
-I.10. Usos del sòl dels nuclis.....	(A1:1/5.000)

- I.11. Alçades de l'edificació..... (A1:1/5.000)
 - I.12. Cadastre urbana..... (A1:1/2.000-1/1.000)
 - I.13. Cadastre de rústega..... (A1:1/15.000-1/5.000)
 - I.14. Xarxes de serveis actuals..... (A1:sense escala)
 - I.15. Planejament vigent: Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran..... (A1:1/20.000)
 - I.16. Planejament vigent: Pla Director Urbanístic de la Cerdanya..... (A1:1/20.000)
 - I.17. Classificació del sòl i zonificació del SNU segons planejament vigent.. (A1:1/5.000)
 - I.18. Zonificació del sòl urbà i urbanitzable segons planejament vigent..... (A1:1/2.000)
 - I.19. Planejament derivat desenvolupat o en tràmit..... (A1:1/4.000-1/5.000)
- c) **Plànols d'ordenació urbanística:**
- O.01. Estructura general del territori i classificació del sòl..... (A1:1/15.000)
 - O.02. Classificació del sòl..... (A1:1/5.000)
 - O.03. Qualificacions urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable..... (A1:1/1.000)
 - O.04. Catàleg de béns a protegir..... (A1:1/5.000)
 - O.05. Suspensió de llicències..... (A1:sense escala)
- d) **Normes urbanístiques:**
- Normes urbanístiques.
- e) **Catàleg de béns a protegir.**
- f) **Informe de sostenibilitat ambiental.**
- g) **Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.**
- h) **Memòria social.**
- i) **Agenda i avaluació econòmica i financera.**

Art. 4. Interpretació.

1. Les presents Normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Alp i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu.

Tot allò no previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2. Els documents d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran sempre aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció o d'imprecisió entre documents d'igual rang, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental

3. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl, moment en què caldrà atènyer-se a la superfície real.

4. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.

5. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, d'acord amb els criteris següents:

- Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions de vials oficials; a característiques naturals del terreny; a límits físics i particions de propietat, i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això comporta la disminució de la seva superfície.

Art. 5. Codis d'identificació.

1. Per als efectes previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

1. SISTEMES URBANÍSTICS:

-Sistema de comunicacions:

-Xarxa viària.....	clau XV
-Aparcaments.....	clau XVa
-Xarxa ferroviària.....	clau FV

-Sistema d'equipaments comunitaris:

-Equipaments comunitaris.....	clau EQ
-------------------------------	---------

-Serveis tècnics i mediambientals.....	clau TA
-Sistema d'espais lliures:	
-Espais verds.....	clau VP
-Sistema hidrogràfic:	clau HI
-Sistema de domini esquiable	clau DE
-Sistema de protecció	clau SP
-Sistema d'habitatges dotacionals	clau EQ-HD
2. ZONES EN SÒL URBÀ:	
-Zona d'ordenació tradicional ceretana B.....	clau 12a
-Zona Eixample centre.....	clau 13
-Zona d'edificació residencial aïllada plurifamiliar:	
-Plurifamiliar grau I	clau 31a
-Plurifamiliar grau II	clau 31b
-Plurifamiliar grau III	clau 31c
-Plurifamiliar grau III. Subzona Pista Llarga.....	clau 31c-2
-Plurifamiliar grau IV	clau 31d
-Plurifamiliar grau V	clau 31e
-Plurifamiliar grau VI	clau 31f
-Plurifamiliar grau VI. Subzona Pista Llarga.....	clau 31g
-Plurifamiliar-Pla Parcial de l'Estació.....	clau 31h
-Plurifamiliar-SUP 6.....	clau 31-S6
-Plurifamiliar-A-SUP 7.....	clau 31-S6-AB
-Plurifamiliar-B-SUP 7.....	clau 31-S6-C
-Plurifamiliar-SUP 8.....	clau 31-S8
-Plurifamiliar-Alp	clau 31-ALP
-Plurifamiliar-La Molina 1.....	clau 31-MO-1
-Plurifamiliar-La Molina 2.....	clau 31-MO-2
-Plurifamiliar-Masella 1.....	clau 31-MA-1
-Plurifamiliar-Masella 2.....	clau 31-MA-2
-Zona d'edificació residencial unifamiliar aïllada:	
-Unifamiliar grau I	clau 32a
-Unifamiliar grau I. Subzona Alp.....	clau 32a-p
-Unifamiliar grau II	clau 32b
-Unifamiliar grau III	clau 32c
-Residencial entre mitgeres grau II.....	clau 32g
-Unifamiliar-SUP-8.....	clau 32-S8
-Zona industrial:	clau 51
-Zona d'activitat terciària i comercial:	clau 52

-Zona de manteniment de l'ordenació existent:	
-Edificis singulars	clau 61a
-Àrees d'estructura homogènia.....	clau 61b
-Zona de verd privat:.....	clau 71
-Zona esportiva privada:.....	clau 72
-Zona amb desenvolupament hotel·ler:.....	clau H

3. CATEGORIES DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT:

-Desenvolupament residencial unihabitatge compacte.....	clau 84
-Desenvolupament residencial unihabitatge-plurihabitatge.....	clau 85
-Desenvolupament d'activitats econòmiques locals.....	clau 87
-Desenvolupament d'activitats terciàries i de centralitat.....	clau 88
-Desenvolupament per a espai lliure d'ús esportiu privat.....	clau 89

4. ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE:

-Sòl de protecció preventiva.....	clau 91
-Sòl de protecció territorial.....	clau 92
-Sòl de protecció especial.....	clau 93
-Sòl d'alt valor agrícola.....	clau 94
-Sòl de protecció específica del paisatge.....	clau 95
-Espais PEIN i Xarxa Natura 2000.....	clau 96

5. SECTORS I POLÍGONS:

a) Sòl urbà consolidat:

- S'identifica directament la corresponent zona.
- La zona fa referència a un antic sector de planejament únicament per alguns paràmetres de les Normes urbanístiques amb el nom i el perímetre en els plànols d'ordenació. Si no s'indica específicament s'aplicaran les normes generals de la zona corresponent.

- PAU. Polígon d'actuació urbanística sense transformació urbanística.
- b) Sòl urbà no consolidat:
 - PAU. Polígon d'actuació urbanística amb transformació urbanística.
 - PMU. Pla de millora urbana.
- c) Sòl urbanitzable delimitat:
 - PPU-inicials nom municipi:
Sector de planejament proposat. (*Exemple: PPU-ALP-3*)
 - PPU-Nom del sector al planejament derivat vigent:
Sector de planejament provinent d'una Modificació puntual de delimitació sectorial al planejament vigent. (*Exemple: PPU-Industrial*)
 - PPU-SUP: Sector de planejament aprovat definitivament.
(*Exemple: PPU-SUP 4*)
- d) Sòl no urbanitzable:
 - PEU. Pla especial urbanístic.

Art. 6. Obligatorietat.

Tant l'Administració pública, com els particulars, en les seves intervencions i actuacions sobre el territori, siguin de caràcter definitiu o provisional, estan obligats a complir les determinacions d'aquest Pla, d'acord amb l'article 100.2 del Decret legislatiu 1/2005.

Art. 7. Vigència.

1. Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. La seva vigència, com a disposició administrativa de caràcter general, serà indefinida, si bé sempre serà susceptible de suspensió, modificació i revisió.
3. Així, es procedirà a la revisió quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent, o quan, sense que concorrin aquestes

circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb el què estableix l'article 93 del Decret legislatiu 1/2005.

4. L'Agenda i avaluació econòmica fan referència als dos primers sexennis de desenvolupament del Pla.

5. El programa d'actuació urbanística plurimunicipal fa referència al primer sexenni de desenvolupament del Pla.

Art. 8. Modificació i revisió del POUM.

1. L'alteració del contingut del present POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 del Decret 1/2005 i a l'article 11 del Decret Llei 1/2007. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori. En cas de manca de resolució definitiva dins del termini màxim establert, s'haurà d'entendre denegada la modificació, d'acord al que estableix l'article 95 del Decret legislatiu 1/2005.

3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, el document haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats segons les determinacions previstes al respecte per l'article 94 del Decret 1/2005, amb les precisions introduïdes pel Decret Llei 1/2007, i els articles 117 i 118 del Decret 305/2006.

4. Si la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, s'haurà d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.

5. Si la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'hauran d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord al que estableix l'article 94.5 del Decret 1/2005, modificat per l'article 10 del Decret Llei 1/2007.

6. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat, oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, així com la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

7. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
- L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

8. En qualsevol cas, l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori, o respecte del model d'ordenació de la ciutat, sobretot en relació amb la classificació del sòl anteriorment prevista i, més encara, si s'altera la classificació del sòl no urbanitzable, en els termes previstos per l'article 93.5 del DL 1/2005, modificat per l'article 13 del DLL 1/2007, serà constitutiu de revisió del planejament general. No serà motiu de revisió, no obstant això, l'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directors urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques, a què fa referència l'article 56.1.f).

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.

Art. 9. Iniciativa i competències.

1. El desplegament del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament d'Alp. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics en el marc d'actuació definit per l'article 96 del DL 1/2005, i les especificitats de l'article 97 del mateix text legal, i l'article 107 del Reglament que el desenvolupa.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial de Girona, Consell Comarcal de la Cerdanya, i altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

Art. 10. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals.

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el Decret legislatiu 1/2005, subrogant-se en aquest cas l'entitat adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. Els Plans Especials d'Infraestructures seran formulats per l'Ajuntament, per l'Organisme corresponent o de manera conjunta amb els altres Ajuntaments de la Cerdanya.

3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUM en el planejament territorial o sectorial, es podran formular PEU que regulin tot allò relatiu a l'estructura general i orgànica del territori i en particular els sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris, espais verd públics, hidrogràfics i de domini esquiuable i si cal, de manera conjunta amb altres Ajuntaments de la Cerdanya.

4. Així mateix els sistemes podran desenvolupar-se mitjançant el planejament especial temàtic o d'àmbit territorial concret, en els supòsits previstos a l'article 67 del Decret legislatiu 1/2005, que es desenvolupen a través de l'article 92 del Reglament que la desenvolupa.

5. Aquest POUM fixa la necessitat de formular i tramitar com a plans especials urbanístics la regulació hidrogràfica, ja sigui de forma unitària per a tots els municipis, o en àmbits delimitats per les conques de les rieres.

6. En aquells casos en què no estigui previst pel POUM, i prèvia justificació de la necessitat de la seva formulació i la seva compatibilitat amb el planejament urbanístic general, es podran redactar els plans especials següents:

- a) Per determinar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.
- b) Per l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament derivat.
- c) Per l'implantació d'establiments de turisme rural en edificacions no especialment previstes en aquest Pla.
- d) Per l'ordenació i millora d'àrees d'acampada.
- e) Per la regulació dels nous camps de golf i activitats relacionades.
- f) Per l'ordenació dels dominis esquiables municipals i supramunicipals.

Art. 11. Desenvolupament del Pla en sòl urbà.

1. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti. Així, el desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat es realitzarà generalment per gestió directa, sempre i quan tinguin la condició de solar a què es refereixen els articles 29 i 30 del Decret legislatiu 1/2005.

2. El desenvolupament del Pla en sòl urbà no consolidat es realitzarà mitjançant Polígons d'actuació urbanística (PAU) o Plans de millora urbana (PMU), d'acord amb l'article 36.3 RGU, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, i en els plànols de cada fitxa normativa de cada polígon o sector de millora urbana inclosos en aquestes normes. Igualment es poden delimitar polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent seguint la tramitació prevista per l'article 113 del DL 1/2005.

3. Es formularan Plans especials urbanístics o Plans de millora urbana, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, d'acord amb

els supòsits continguts en els articles 67 i 68 DL 1/2005, i els articles 90 i següents del seu Reglament.

4. Les condicions relatives a l'ús, l'edificació o els elements determinats del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant PEU no expressament previstos, sempre i quan no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i no contradiguin les determinacions normatives bàsiques.

Art. 12. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de Pla parcial urbanístic (PPU), l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Aquest POUM no preveu cap sector de sòl urbanitzable no delimitat.

3. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 91 DL 1/2005.

4. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de 5 anys o fins que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts, tot constituint-se en entitat urbanística de conservació o junta de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels PPU i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents.

5. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest POUM.

6. Aquest sòl urbanitzable tindrà la consideració bàsica de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització, d'acord amb els termes de l'article 12 de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl, i l'article 1 del Decret Llei 1/2007, relatiu a les situacions bàsiques de sòl.

Art. 13. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions del POUM sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que disposa en relació al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les finalitats enumerades en l'article 67.1a del Decret legislatiu 1/2005, o en els següents supòsits:
 - a) La millora del medi natural.
 - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
 - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
3. Aquest sòl tindrà la consideració bàsica de sòl rural d'acord amb els termes de l'article 12 de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl i l'article 1 del DLL 1/2007, relatius a les situacions bàsiques de sòl.

Art. 14. Plans parcials urbanístics (PPU).

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els PPU han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2005, i l'article 79 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'article 45 RPU i concordants, i es tramitaran d'acord amb el procediment establert a l'article 83 del Decret legislatiu 1/2005. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector, en compliment de l'article 8.5 del DL 1/2005, modificat pel DLL 1/2007.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Específicament han de assenyalar les alineacions i les rasants de la

vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests poden preveure's de forma alternativa i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4. El Pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es limiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritats entre ells.

5. El present POUM assigna, d'acord amb l'article 36 del Decret legislatiu 1/2005, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.

6. Pel que fa als PPU siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure, a més de les determinacions a què es refereix l'article 65 del Decret legislatiu 1/2005 i els articles 46 i 64 RPU, els compromisos i documentació dels articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2005.

7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2005, i els articles 43 i 44 RPU.

8. Les zones en que es concreti l'aprofitament del Pla parcial han de fer referència a les definides en el POUM especialment en els casos en que s'indiquin com a preferents per cada sector.

Art. 15. Plans parcials aprovats definitivament i/o en execució.

1. El present POUM defineix sectors de planejament que, aprovats definitivament pel planejament vigent, han estat incorporats a la gestió del sòl urbanitzable delimitat per part de l'Ajuntament d'Alp, en tot cas, mantenint els paràmetres urbanístics que es van aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

2. Els sectors de planejament queden recollits al Títol VI, capítol II de les presents Normes urbanístiques, referent a les fitxes de regulació dels sectors i figures de planejament.

Art. 16. Plans especials urbanístics (PEU).

1. Podran formular-se PEU per a qualsevol dels objectius previstos en els articles 67 del Decret legislatiu 1/2005, 76 i 86 RPU i concordants.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'article 67 del Decret legislatiu 1/2005 i concordants i es tramitaran d'acord amb el procediment establert en l'article 83 del Decret legislatiu 1/2005.

Art. 17. Plans de millora urbana (PMU).

1. Es podran formular PMU per a qualsevol de les finalitats previstes en l'article 68 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i els articles 90 i 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als previstos en el mateix article, o a les específicament establertes en aquestes Normes urbanístiques en els sectors a desenvolupar mitjançant PMU.
2. Els PMU no específicament previstos en el POUM no podran variar les determinacions bàsiques d'aquest. En els casos en que s'alterin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques o l'estructura general caldrà modificar el POUM.

Art. 18. Catàleg.

1. D'acord amb els articles 69 del DL 1/2005, l'article 75 del Reglament que la desenvolupa i l'article 86 RPU, aquest POUM inclou el Catàleg de béns protegits. D'acord amb l'esmentat precepte de la Llei d'urbanisme, el seu contingut forma part de la documentació imperativa del POUM.
2. La inclusió d'un edifici en el Catàleg pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.
3. En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir, d'acord amb aquestes Normes urbanístiques, la legislació del patrimoni (Llei 9/1993 del patrimoni cultural català) i les Normes del Catàleg.

Art. 19. Ordenances municipals.

L'Ajuntament d'Alp podrà formular i aprovar Ordenances d'urbanització i edificació urbanística municipal per regular aspectes que no són objecte de les Normes urbanístiques d'aquest POUM, les quals les complementaran sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions. Aquestes ordenances constitueixen un annex de les normes urbanístiques que tenen la naturalesa d'ordenances municipals, als efectes de la seva aprovació o modificació, de manera que, en aquest sentit, es regeixen per la legislació aplicable en matèria de règim local.

CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 20. Actuacions públiques i privades.

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús de sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb les disposicions dels articles 110 del Decret legislatiu 1/2005 i següents, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl què es tracti.

2. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'article 110 del Decret legislatiu 1/2005, als ajuntaments i a la resta d'administracions públiques, i entitats urbanístiques especials en les seves esferes d'actuació respectives i en l'exercici de les seves competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.

3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord amb l'article 23 del Decret legislatiu 1/2005.

4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida l'article 111 del Decret legislatiu 1/2005 i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.

La gestió urbanística integrada es duu a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores com ho són les juntes de compensació, associacions administratives de cooperació, i juntes de conservació.

La gestió urbanística aïllada comporta l'execució puntual del planejament, sempre que no calgui, o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació per al repartiment equitatiu de càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

Art. 21. Polígons d'actuació urbanística (PAU).

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimitaran els corresponents polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats en l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

2. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística atendrà als requisits establerts als articles 35 i 112 del Decret legislatiu 1/2005.

3. Aquest POUM delimita directament, en sòl urbà no consolidat, polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de desenvolupar les previsions relatives a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, urbanització d'espais verds i carrers.

4. Aquest POUM delimita també, en sòl urbà consolidat, polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte la urbanització i la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via o a espais lliures, o llurs ampliacions. Segons el paràgraf segon de la Disposició addicional setzena del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, aquestes no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal del sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

Amb la finalitat de costejar i executar la urbanització necessària dels sistemes esmentats al paràgraf anterior, les persones propietàries poden formular els corresponents projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització.

El POUM determina l'obligatorietat de la conservació de les obres d'urbanització corresponents a tots els Polígons d'actuació urbanística que han estat delimitats amb els objectius establerts en aquest punt 4 del present article. A aquests efectes, la fitxa corresponents a cadascun dels Polígons d'actuació urbanística vinculats a aquest punt 4 del present article, conté la declaració expressa d'aquesta obligació de conservació més enllà de la recepció de les obres d'urbanització per l'Administració.

El compliment de l'obligació de conservació de les obres d'urbanització s'ajustarà a allò que disposa l'article 125.5 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, si aquest és el cas, i als procediments de l'article 201 del Reglament de la Llei d'Urbanisme en tota la resta de supòsits, tret del que estableix el paràgraf següent.

L'Ajuntament d'Alp podrà delimitar nous Polígons d'actuació urbanística, no previstos per aquest POUM, per assolir els objectius definits en el present punt 4 d'aquest article, tot seguint el procediment previst per l'article 113 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme. En aquest cas, en el qual no es modifica el POUM, el deure de conservació de les obres d'urbanització es regirà per allò que disposa l'article 202 del Decret 305/2006.

5. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, equipaments i espais verds, tant en relació amb la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en les fitxes normatives.

6. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005.

Art. 22. Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística.

1. Els petits ajustos en la delimitació o la subdivisió d'un polígon en altres més petits, no implica la seva modificació quan es tracti de facilitar la gestió; no es desvirtuïn els objectius del polígon ni l'ordenació prevista; no comportin transferències de càrregues d'urbanització o cessions a altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments entre els diversos polígons.

2. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no signifiqui una variació de la seva superfície total en més o menys d'un 5%, i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar en base a la coincidència amb els lindars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.

3. En tot cas, en els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005, d'un projecte de modificació poligonal.

Art. 23. Pla d'etapes.

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents PAU, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions del PAUM.

2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà comportar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (Decret 303/97, de 25 novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística).

3. D'acord amb els articles 40 i 41 del Decret 303/97, l'Ajuntament d'Alp podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en el polígon d'actuació urbanística, encara que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur. En aquest supòsit els ajuntaments es rescabalaran entrant a formar part de la comunitat reparcel·latòria.

Art. 24. Sistema d'actuació urbanística.

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística definits per a cada sector per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, en qualsevol de les seves quatre modalitats, o el d'expropiació (article 115 del Decret legislatiu 1/2005).

2. L'Administració actuant escollirà el sistema i modalitat d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.

3. Llevat els casos en què es fixi altrament, en el sistema de reparcel·lació, la modalitat serà la de cooperació per als polígons d'actuació urbanística de promoció pública i la de compensació bàsica per als d'iniciativa privada.

4. Per a la concessió de llicències serà preceptiva l'aprovació dels projectes de reparcel·lació i urbanització, així com l'execució de les obres d'urbanització i de les cessions de sòl establertes. Pel desenvolupament dels PPU haurà de constituir-se una entitat urbanística col·laboradora, responsable de la gestió i conservació de les obres d'urbanització (article 117 del Decret legislatiu 1/2005 i article 24 i següents del Decret 305/2006).

Art. 25. Projectes de reparcel·lació.

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i els documents establerts en els articles 120 del Decret legislatiu 1/2005 i següents, l'article 130 i següents del Decret 305/2006 i concordants.

2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 del Decret legislatiu 1/2005).

Art. 26. Convenis urbanístics.

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i

l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre respecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut del present POUM.

2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interés públic i estaran sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais verds, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat immobiliària.

4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa, segons la nova redacció donada per la Llei estatal 8/2007, del sòl, a l'article 22.2 de la Llei reguladora de les bases de règim local.

Art. 27. Estudis d'impacte ambiental.

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per al la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).

2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició addicional segona de la Llei 4/1989 de Conservació de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a 100 hectàrees.

3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del Text Refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.

4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 6.3 de la Llei 7/89 de Modificació Parcial de la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 5 de juny).

5. L'article 59 del DL 1/2005 estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar la documentació mediambiental adequada, i la disposició transitòria dotzena del Decret 305/2006 estableix quines figures de planejament urbanístic s'han de sotmetre a avaluació ambiental, d'acord amb l'article 115 del mateix text.

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuaran un seguiment d'aquesta activitat considerant-ne la seva sostenibilitat ambiental.

Art. 28. Execució de sistemes.

L'execució dels sistemes urbanístics podrà ser directa, prèvia redacció del corresponent projecte d'urbanització, sempre que no sigui necessària, als efectes de concretar l'ordenació urbanística, l'aprovació d'un PEU.

Art. 29. L'execució del planejament en sòl urbà.

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat serà directa quan no quedin incloses en un polígon d'actuació urbanística.

2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament urbanístic o segons el procediment de l'article 113 del Decret legislatiu 1/2005.

3. En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials. L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat de delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.

4. Serà necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic

entre les finques afectades que ultrapassin el 15% de l'aprofitament i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.

5. Quan s'actui pel sistema d'expropiació, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

6. El cost de les obres d'urbanització dels sòls no adscrits a un polígon d'actuació urbanística, podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

Art. 30. L'execució del planejament en sòl urbanitzable.

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un PPU es realitzarà per polígons d'actuació urbanística complets.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes urbanístics.

3. Així mateix, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones.

4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.

5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 150 del Decret legislatiu 1/2005, o bé recórrer a l'actuació aïllada expropiatòria a què es refereix l'article 34.6 del Decret legislatiu 1/2005.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ 1. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Art. 31. Actes subjectes a llicència.

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

2. D'acord amb el que disposa l'article 179 del Decret legislatiu 1/2005, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:

- a) Les parcel·lacions urbanístiques.
- b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
- c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions.
- f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei.
- h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.

- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació.
- s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.

3. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer, poden substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.

4. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel present Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.

5. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.

6. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local vigent. En aquests moments, el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny.

7. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.

8. Actes promoguts per administracions públiques.

9. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.

10. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (articles 182.2 del Decret legislatiu 1/2005, 8 i 9 RDU).

Art. 32. Actes sotmesos a comunicació.

1. Atesa la seva escassa entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament abans d'iniciar-se la seva execució les actuacions enumerades a continuació:

- a) Les obres que no comportin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra, o estudi de seguretat i salut ni modifiquin els usos existents.
- b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions sempre que no comportin la instal·lació de bastides o elements assimilables, que puguin implicar risc i que requereixen estudi de seguretat i salut.
- c) La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat i no requereixi bastides o mesures auxiliars de seguretat i salut.

2. La comunicació es realitzarà mitjançant la presentació d'instància de sol·licitud segons model normalitzat. A la sol·licitud s'haurà de fer constar clarament les obres per les que es demana l'assabentament municipal, l'adreça on s'han d'executar i si s'escau sol·licitud per a instal·lar contenidors o sacs per a la gestió de les runes generades. Transcorregut el termini de 10 dies des de la presentació de la comunicació, sense pronunciament explícit de l'Ajuntament en contra, s'entendrà que no hi ha inconvenient per tal d'iniciar les obres.

Art. 33. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar autoritzacions per tal de assegurar el correcte compliment de la normativa urbanística.

Art. 34. Tipus de llicències.

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:

- a) Llicències d'edificació
 - Llicència d'obres majors.
 - Llicència d'obres menors.
 - Llicència d'enderroc.

- b) Llicències d'ús del sòl i subsòl.
 - Llicència d'ús i primera ocupació.
 - Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - Llicència d'obertura de vies, camins i accessos rodats.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència d'obres d'urbanització.
 - Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de grues, bastides i aparells elevadors per a la construcció.
 - Llicència per a instal·lacions publicitàries.
 - Llicència de tala d'arbres.
 - Llicència de parcel·lació urbanística.
 - Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres.

- c) Llicències ambientals segons la Llei IIAA.
 - Llicència ambiental incloses als annexos I, II.1 i II.2 segons la Llei 3/98 de 27 de febrer, Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (Llei IIAA).
 - Permís municipal ambiental segons Ordenança municipal, d'obertura d'activitats sotmeses a la Llei 3/98 de 27 de febrer, Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (Llei IIAA).
 - Comunicació prèvia per a l'exercici d'activitats sense incidència ambiental.

2. Llicències amb caràcter de precarietat.

- a) Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament, d'acord amb el

procediment previst a l'article 53 del DL 1/2005 i els articles 61 i 62 del Decret 305/2006.

- b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

Art. 35. Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.

1. Per tramitar les llicències, en relació amb el que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.

2. Tindran la consideració d'obres majors, les següents:

- a) Les de nova planta i les d'ampliació.
- b) Les de reforma que signifiquin modificació de l'estructura de l'edifici.
- c) Les de reforma que comportin una modificació substancial de la distribució interior dels edificis o de la composició i distribució d'obertures i elements constructius a les façanes.
- d) Les d'urbanització que no configuren un projecte d'obres menors.
- e) Les d'enderroc complert d'edificis, no catalogats pel seu interès històric i/o artístic.

3. Tindran la consideració d'obres menors, les següents:

- a) Les realitzades en la via pública, relacionades amb l'edificació contigua:
 - Construcció o reparació de guals en les voreres, així com la seva supressió.
 - Col·locació de rètols i banderes.
 - Col·locació d'anuncis excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
 - Col·locació de pals.
 - Col·locació de veles en les plantes baixes de façana a la via pública.
 - Instal·lació de marquesines per a comerços.
- b) Les obres auxiliars de la construcció:
 - Establiment de tanques de precaució d'obres.
 - Construcció de ponts, bastides i similars.

- Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
- Recalçat d'edificis per construir altres que disposin de llicència.
- Protecció de façanes.
- Col·locació de grues-torre, ascensors, nòries o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
- Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'1 metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les alçades reguladores de l'edifici.
- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

c) Les petites obres de reparació:

- Modificació o agençament d'edificis, execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
- Reparació de cobertes.
- Reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic, quan hagin de donar lloc a redacció d'estudi de seguretat i salut i direcció facultativa de les obres.
- Construcció de pous i fosses asèptiques.
- Modificació de balcons, lleixes de finestres o elements sortints.
- Canvi o reparació d'elements estructurals
- Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals.
- Formació de banys petits en locals comercials i magatzems.
- Construcció i modificació d'aparadors.
- Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o cobertes d'edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.
- Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
- Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50 m² i l'alçada total de la qual no excedeixi de 5 metres.
- Enderroc parcial d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històric-artístic.

d) Les obres en solars o patis:

- Establiment de tanques definitives.

- Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de 50 m² de superfície total.
 - Treballs d'anivellament en l'entorn de l'edifici construït, sempre que amb aquells no es produeixin variacions en més d'1,5 metres sobre o sota el nivell natural del terreny en algun punt.
 - Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris en l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.
- e) Tindrà també la consideració d'obra menor, a efectes d'allò previst en aquest article i sense perjudici del que disposi l'Ajuntament, la primera utilització dels edificis i instal·lacions.

Art. 36. Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències.

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

1. Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
2. La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar.
3. El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

Art. 37. Contingut de les llicències.

1. Tot allò que disposin aquestes Normes urbanístiques, les Ordenances municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Art. 38. Competència per l'atorgament de les llicències.

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la Normativa urbanística vigent.

Art. 39. Terminis.

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs de qualsevol termini i si s'escau, de les pròrroques atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'1 o 3 mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. La suspensió de l'obra durant un termini de més d'un any donarà lloc a la caducitat de la llicència.
5. Amb caràcter general, les llicències d'obres majors, tindran un termini d'1 any per a iniciar les obres, a comptar des de la data de notificació de l'atorgament de la mateixa a l'interessat. El termini per a finalitzar les obres serà de 3 anys a comptar des de la data de notificació de l'atorgament de la llicència. Si per raons justificades no es poguessin iniciar les obres dins del termini d'1 any previst en aquest apartat, es podrà demanar a l'Ajuntament, 1 més abans de la caducitat de la llicència, pròrroga de la data de caducitat d'aquesta, que no podrà ser superior a 6 mesos per a iniciar les obres. També podrà demanar-se pròrroga del termini de finalització de les obres que no podrà ser superior a 1 any. Les obres hauran de finalitzar-se en qualsevol cas abans dels 4 anys a comptar des de la data de notificació de l'acord d'atorgament de la llicència. La no execució de l'obra no donarà dret al reintegrament de les taxes i drets adquirits, devengats per l'obtenció de la llicència d'obres i que es devenga en el moment de l'obtenció de la llicència.

Art. 40. Condicions de l'atorgament.

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i s'hagi fet front al cost de la urbanització
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a 3 mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, disposats a la Caixa municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.
4. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i , amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els serveis tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de la llicència.
6. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (article 41.2 del Decret 305/2006), l'Ajuntament condicionarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a l'efectiu compliment de les obligacions urbanístiques (cessions i obres d'urbanització), per la qual cosa el promotor de les obres resta obligat a informar a qualsevol interessat d'aquesta condició.

Art. 41. Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves Normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert en l'ordenança corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

Art. 42. Deficiències.

1. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats o de no existir aquesta, es considerarà no esmenables les que no es puguin suplir per modificacions de detall que no afectin al volum i superfície edificables del projecte.
3. El còmput dels terminis per l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals), durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Art. 43. Terminis de l'atorgament.

Els terminis per a l'atorgament de les llicències seran aquells que es fixin a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats, d'acord amb els procediments previstos al Reglament d'obres activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny, i adaptats a les Normes sobre silenci positiu establertes en la legislació vigent (Llei 30/1992, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del Procediment Administratiu Comú).

Art. 44. Llicències d'edificació en sòl urbà.

1. Per a atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb els serveis urbanístics de l'article 27 i el concepte de solar previst a l'article 29 del Decret legislatiu 1/2005.
2. En sòl urbà no consolidat, inclòs en un Polígon d'actuació urbanística (PAU) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic i dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
3. D'acord amb les determinacions de l'article 41 del Decret legislatiu 1/2005, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si

prèviament es presta la garantia i s'executen simultàniament els elements d'urbanització determinats per l'administració.

Art. 45. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.

En el sòl urbanitzable delimitat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents Pla parcial urbanístic, Projecte de reparcel·lació i Projecte d'urbanització i es compleixin els requisits de l'article 41 del Decret 305/2006.

SECCIÓ 2. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ.

Art. 46. Edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació.

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes urbanístics de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el Capítol II del títol setè de la del Decret legislatiu 1/2005, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, i l'article 119 del Reglament que el desenvolupa. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 47. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

1. La situació de fora d'ordenació comportarà als edificis i instal·lacions que els sigui d'aplicació el règim jurídic previst a l'article 102 del Decret legislatiu 1/2005, 119 del Decret 305/2006.

2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització, i aquelles que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació.

3. S'autoritzen amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixen la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

4. S'autoritzen amb caràcter excepcional obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el període de vigència d'aquest Pla.

5. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.

7. S'autoritzen els següents usos i activitats:

- a) Aquells autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
- b) Les modificacions de l'activitat existent resultants de la llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comportin la realització d'obres prohibides i no dificultin l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
- c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 48. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que, no obstant això, el seu volum o ús no sigui conforme o compatible amb les condicions bàsiques del nou planejament, quedaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Les condicions bàsiques generals de l'ordenació venen especificades en les Normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals del nou planejament, les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i ús compatible, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

Art. 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament. En tot cas, es podrà mantenir l'edificació existent, encara que la superfície ocupada i l'alçada actuals sobrepassin els màxims establerts a la zona corresponent excepte en cas d'enderroc. En tot cas, a més dels usos existents es podran acceptar els usos previstos per a la zona.

2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquesta Secció, en el planejament que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o en les Ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.

4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis de volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (article 102.4 del Decret legislatiu 1/2005).

Art. 50. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament.

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin dins d'una àrea de planejament definida per aquest o pel planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les condicions generals següents:

1. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, tenint en compte que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
2. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

Art. 51. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució.

Els edificis o instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin dins d'una àrea d'execució definida pel present Pla, o d'un planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació o expropiació) s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
2. Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
3. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

SECCIÓ 3. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA.

Art. 52. Procediments de protecció de la legalitat urbanística.

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en les ordenances urbanístiques municipals, o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per la legislació vigent (article 191 i següents del Decret legislatiu 1/2005 i l'article 264 i següents del Decret 305/2006).

Art. 53. Infracció urbanística.

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la del Decret legislatiu 1/2005, el RPU i d'acord amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions (article 203 i següents del Decret legislatiu 1/2005).

2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent (article 211 del Decret legislatiu 1/2005).

3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

CAPÍTOL V. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT.

Art. 54. Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.

1. Amb els objectius definits en l'article 153.4 del Decret legislatiu 1/2005, l'Ajuntament d'Alp, que desenvolupa el present POUM, constituirà el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions legals vigents (article 156 del Decret legislatiu 1/2005 i l'article 220 i següents del Decret 305/2006). Constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i es troba vinculat a les seves finalitats específiques.
3. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu les necessitats de patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.
4. Els ingressos obtinguts amb l'alienació i gestió d'aprofitaments provinents del 10% de cessió en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, s'han de destinar al patrimoni municipal de sòl i habitatge, destinant-los a la finalitat de l'article 153.4.b del Decret legislatiu 1/2005 si provenen d'usos residencials. Si els aprofitaments provenen d'altres usos s'han de destinar qualsevol de les finalitats de l'article 153.4 del del Decret legislatiu 1/2005.

Art. 55. Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

Art. 56. Àrees d'habitatge en règim protegit.

1. El POUM conté les determinacions necessàries per a atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge, en consonància amb els requeriments detectats a la memòria social que conté aquest document de planejament general.

En compliment de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i d'acord amb les determinacions previstes al respecte per l'article 66 del Decret 305/2006, el POUM ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública un mínim del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. S'entén per sostre residencial de nova implantació, tant el sostre destinat a habitatge de manera exclusiva, com si s'admet juntament amb altre usos, que estigui previst en aquest POUM per als sectors de sòl urbanitzable; per als polígons d'actuació urbanística i sectors subjectes a plans de millora urbana.

En cap cas es computa als efectes del càlcul del sostre, aquell corresponent a les construccions amb ús residencial ja existents en els sectors o polígons.

3. El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves indicats anteriorment. Aquest sostre tampoc tindrà la consideració de sostre residencial de nova implantació, atesa la seva naturalesa de sistema públic.

4. Aquestes reserves per a habitatges de protecció pública es disposaran en el territori evitant la seva concentració, per tal de fomentar la cohesió social.

El planejament derivat que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en algun règim de protecció en una proporció mínima del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa la legislació vigent.

5. Aquest planejament haurà de preveure els terminis d'inici i acabament de les obres relatives a la construcció d'aquests habitatges.

Art. 57. Actuacions d'habitatge en règim protegit.

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixte públic-privat, d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.

2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament d'Alp, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:

- a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
- b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.

3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.

4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

Art. 58. Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit en el Pla d'ordenació urbanística municipal, com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

D'acord amb l'article 154.2 del DL 1/2005, el projecte de delimitació es pot tramitar conjuntament amb el de taxació conjunta. Els terrenys expropiats s'hauran d'integrar en el planejament d'acord amb l'article 3 del DL 1/2005, i s'hauran de destinar a les finalitats de l'article 155.2 del DL 1/2005.

2. La promoció per part de l'Administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran i altres col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges.

Art. 59. Cessió i alienació de terrenys. Drets de superfície.

La cessió, l'alienació, i l'alienació directa de terrenys que pertanyin al patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar a les prescripcions dels articles 158 i següents del DL 1/2005.

L'Ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície. D'acord amb l'article 162 del DL 1/2005 si el sòl sotmès a superfície és part integrant del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s'hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.

Art. 60. Drets de tanteig i retracte.

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament podrà fixar àrees de **tanteig** i retracte d'acord amb els objectius i condicions establertes a l'article 164 del DL 1/2005 i l'article 226 i següents del Decret 305/2006.

Art. 61. Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar.

Les determinacions incloses en el programa d'actuació urbanística municipal impliquen l'obligatorietat de desenvolupament del planejament: entenent com a tal la urbanització i edificació, en els terminis previstos.

En cas d'incompliment no justificat d'aquets terminis, l'Ajuntament podrà crear registre de solars sense edificar, d'acord amb l'article 169 i concordants del DL 1/2005, amb l'objecte d'inscriure-hi les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

La inscripció en el registre de solars sense edificar comporta la iniciació de les mesures d'alienació forçosa o expropiació establertes a l'article 171 i següents del DL 1/2005, d'acord amb la redacció donada pel Decret Llei 1/2007. L'obligació d'edificar, el procediment per a efectuar la declaració de l'incompliment i les conseqüències derivades d'aquest venen regulades també a l'article 229 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Art. 62. Habitatge dotacional públic.

1. El POUM crea el sistema d'habitatge dotacional públic, previst a l'article 34.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Tindran aquesta consideració d'àmbits d'habitatge dotacional públic els delimitats específicament pel POUM, que apareixen en els plànols d'ordenació urbanística amb la subclau HD, (amb destí als programes especials que determina l'article 33.4 del DL 1/2005.)

2. També es podrà destinar a aquesta finalitat el sòl destinat a equipaments en relació amb els quals el POUM no defineix l'ús, sempre que responguin als objectius fixats en la memòria social del Pla, es justifiqui que el sòl no és necessari per a equipaments i , en conjunt, el sòl destinat a aquesta finalitat no superi el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics, d'acord amb les determinacions i limitacions previstes a l'article 34.3 del DL 1/2005 i l'article 58.1.g—del DL 1/2005.

3. L'ús d'habitatge públic dotacional es determinarà mitjançant un Pla especial urbanístic (PEU), que també contindrà el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.

4. L'ordenació i edificació del sòl destinat a sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic es regula, com la resta de sistemes urbanístics, en el Títol III, Capítol VIII de les presents Normes urbanístiques.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Art. 63. Funció social de la propietat del sòl.

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional, art. 33.2 de la Constitució, delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici. El contingut del dret de propietat també es troba regulat al Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Art. 64. Contingut de la propietat del sòl.

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla d'ordenació urbanística municipal o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

Art. 65. Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per aquesta, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 66. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art.24 del DL 1/2005 es defineix a través dels extrems següents:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
2. La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions.
3. La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.
4. La inclusió dels terrenys en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i en sectors de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable.

Art. 67. Classificació del sòl segons el règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent, als articles 25, 32, 33 DL 1/2005.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita les diverses classes de sòl en el plànol de Classificació del sòl.
3. El sòl urbanitzable delimitat passarà a ser 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.
4. El sòl urbanitzable no delimitat precisarà de la seva delimitació prèvia mitjançant un Programa d'actuació urbanística municipal o la redacció d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.
5. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en sòl urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, segons es preveu en aquestes Normes urbanístiques.

Art. 68. Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones.

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixin a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb la fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "*unitat de zona*" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.

Art. 69. Qualificacions urbanístiques segons el règim jurídic del sòl.

1. En el sòl urbà aquest POUM qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant planejament derivat. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació vigent respecte al sòl urbà, art. 58.2 del DL 1/2005, en els plànols d'ordenació corresponents.
2. En sòl urbanitzable, aquest POUM delimita els sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable i els elements fonamentals de l'estructura, sistemes generals, en els plànols d'estructura general del territori. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística, els sistemes que considera vinculants, i defineix la regulació genèrica dels diferents usos principals i dels seus nivells d'intensitat a través de quadres normatius inclosos en aquesta normativa.
En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, espais verds, equipaments, dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest POUM.
3. En el sòl no urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent, art.32 del DL 1/2005 i el règim jurídic aplicable previst a l'article 47 i següents de la Llei d'urbanisme, amb la precisió de l'apartat 7è d'aquest article introduïda pel DLL 1/2007, i desenvolupat pels articles 46 i següents del Decret 305/2006.

Art. 70. Estructura general del territori.

1. Als efectes de definir el model d'implantació urbana, els elements determinants per al desenvolupament urbà, fonamentals de l'estructura general del territori inclòs dins l'àmbit d'actuació d'aquest POUM, es preveuen als plànols d'Estructura general del territori.

2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla, i per tant elements de l'estructura generals els següents:

-Sistema de comunicacions:

-Xarxa viària.....	clau XV
-Aparcaments.....	clau XVa
-Xarxa ferroviària.....	clau FV

-Sistema d'equipaments comunitaris:

-Equipaments comunitaris.....	clau EQ
-Serveis tècnics i mediambientals.....	clau TA

-Sistema d'espais lliures:

-Espais verds.....	clau VP
--------------------	---------

-Sistema hidrogràfic:.....

clau HI

-Sistema de domini esquiable:.....

clau DE

-Sistema de protecció:.....

clau SP

-Sistema d'habitatges dotacionals:.....

clau EQ-HD

Art. 71. Determinació dels sistemes.

1. El POUM determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com les destinades a sistemes locals en sòl urbà. Els sistemes generals i locals apareixen grafats als plànols d'ordenació del sòl.

2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les dotacions mínimes que es fixen en aquestes Normes urbanístiques per a cada sector.

3. No obstant, quan el propi POUM indiqui expressament la posició, tamany o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 72. Tipus de sistemes.

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.

Són sistemes generals aquells que l'àrea d'influència a la qual presten servei s'estén al conjunt de sòl ordenat.

Són sistemes locals aquells que estructurin orgànicament un àrea determinada.

2. Tindran la condició de sistemes generals, aquells que s'integrin a l'estructura general del territori. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.

3. Els sòls destinats per aquest POUM a sistemes es classifiquen d'acord amb les definicions d'estructura general del territori.

4. Els sistemes previstos per aquest POUM són els relatius a comunicacions, equipaments i serveis, espais lliures, hidrogràfic, domini esquiable, sistemes de protecció i el sistema d'habitatges dotacionals públics, els quals es troben definits a l'article 34 del DL 1/2005.

Art. 73. Delimitació dels sòls destinats a sistemes.

1. El POUM delimita els sòls destinats a sistemes als plànols d'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable, i els inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat.

2. Aquestes Normes urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes.

Art. 74. Titularitat i afectació del sòl.

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquest POUM. Aquest es mantindrà, encara que es tracti de sòls de propietat privada, en tant aquest sòl no sigui adquirit per l'administració mitjançant algun dels procediments legalment previstos, moment en el qual serà d'aplicació el règim jurídic del domini públic.

2. El sòl destinat a sistemes de xarxa viària, a espais verds, equipaments i dotacions serà de titularitat demanial municipal, prèvia a la seva adquisició mitjançant algun dels títols legals.

3. El sòl destinat a sistemes per aquest Pla és títol suficient per a l'expropiació excepte en els sistemes d'equipaments i serveis tècnics que no tenen ús assignat pel present POUM, pels quals es precisarà la redacció d'un Pla especial d'assignació d'ús.

4. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió del domini públic pels equipaments comunitaris.

5. Els equipaments o serveis qualificats o existents i en funcionament abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, podran mantenir la seva titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús aprovat.

La modificació d'ús precisa de la redacció d'un Pla especial que determini la titularitat i el nou ús. En cas que s'opti per la titularitat pública l'administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per qualsevol dels mitjans legalment establerts.

Art. 75. Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes.

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla especial urbanístic o Pla de millora urbana en qualsevol tipus de sòl segons el que s'estableix en aquestes Normes urbanístiques.

2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials temàtics o bé mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.

3. Quan els sòls qualificats com a sistemes pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i administracions públiques competents.

Art. 76. Valor urbanístic dels sistemes.

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes adscrits a un sector de sòl urbanitzable delimitat serà l'aprofitament urbanístic del sector acumulat en les zones edificables.

CAPÍTOL II. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 77. Definició i tipus.

1. Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies, pel transport terrestre i aeri. Comprèn també les àrees de domini públic de protecció del sistema, a banda i banda de la infraestructura, i les d'aparcament de vehicles respectiva.

2. Els sòls destinats per aquest POUM al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i que per tant, participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic establert per als sistemes. Aquests es classifiquen en sòls destinats a la xarxa viària, i sòls destinats a la xarxa ferroviària.

3. Formen part del sistema urbanístic de comunicacions tots aquells que determini com a tals el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament del POUM.

Art. 78. Regulació.

1. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema d'infraestructures de comunicació, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ 2. SISTEMA VIARI I D'APARCAMENTS

Clau XV i clau XVa

Art. 79. Definició.

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les xarxes viaries i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.

2. Les vies, carrers i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del POUM a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari i d'aparcaments.

Art. 80. Tipus de vies.

1. S'estableixen les següents categories de vies:

- **XV1:** Xarxa bàsica territorial constituïda per carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.
- **XV2.** Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable i els indicats en el sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.
- **XV3.** Xarxa complementària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals i els camins del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable és determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent.
- **XV4.** Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals.
- **XVa.** Sòl destinat a l'aparcament.

Art. 81. Titularitat.

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcaments, tant general com local, serà de titularitat pública.

Art. 82. Règim general.

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1998 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre, art. 12 i coordinació amb plans directors d'infraestructures. Decret 293/2003 de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament de Carreteres, art. 18 que estableix el Pla de carreteres com a pla territorial sectorial i la resta de legislació especial sobre la matèria de vigent aplicació en cada moment).

2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.

3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques especials.

Art. 83. Condicions d'ús.

1. La xarxa viària bàsica territorial, clau **XV1**:

- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat intermunicipal.
- b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.
- c) En concret per a la xarxa viària bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'Ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres: Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el POUM però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

2. La xarxa viària bàsica local, clau **XV2**, i xarxa complementària, clau **XV3**.

- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.
- b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i a l'aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
- c) L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

3. La xarxa de vies pecuàries, clau **XV4**.

- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i per a vianants.
- b) Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.
- c) L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

Art. 84. Delimitació i protecció del sistema viari.

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat i la zona d'afectació, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat, i la Llei 6/2005:

2. La zona d'afecció de carreteres, és a dir, aquella zona en el si de la qual s'ha de demanar autorització a l'organisme titular per a la implantació de qualsevol obra o activitat, en sòl apte per urbanitzar o no urbanitzable, està compresa, d'acord amb la Llei de Carreteres, entre la de domini públic i una paral·lela a 100 metres en les autopistes, 50 metres en les carreteres nacionals i 30 metres en les carreteres comarcals.

Mentre no es redactin els corresponents plans parcials urbanístics amb les determinacions que després s'especifiquen, qualsevol edificació o instal·lació inclosa en la zona d'afecció caldrà que estigui autoritzada per l'organisme de qui depengui el vial.

3. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre amb les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. En els plànols d'ordenació es grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.

5. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui segons el tipus de sòl, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant plans de millora urbana en el sòl urbà.

6. A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.

7. Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 8 metres, en els camins de la xarxa viària bàsica, i de 6 metres en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

Art. 85. Determinacions en els diferents tipus de vies.

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants.

2. El pla parcial urbanístic, el pla especial, de millora urbana o projecte d'urbanització assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins dels plànols d'Ordenació del sòl.

3. De forma particular, per a les vies pecuàries i camins rurals:

- a) No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran comportar, en cap cas, alteracions negatives de l'entorn natural.
- b) No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural.
- c) L'amplada màxima dels camins rurals serà de 6,50 metres. El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat o materials permeables. Quan el pendent del camí assoleix un 8% es preveurà un tractament antilliscant integrat en l'entorn.

d) Cruïlles:

L'angle d'incidència dels camins principals no serà mai inferior als 45° però es procurarà que s'apropin el màxim possible als 90°. Sempre s'adequaran i es projectaran les connexions de camins de manera que s'asseguri la visibilitat, sobretot quan el que actua de col·lector és de superior categoria que el camí al que s'incorpora el trànsit. Les pendents d'incidència no superaran mai el 5%, en pujada o baixada, en els darrers 25 metres i es faran les obres de fàbrica necessàries per donar continuïtat a les cunetes.

e) No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els Plans especials urbanístics que el desenvolupin.

Art. 86. Llicència.

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Art. 87. Publicitat.

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, per a la qual cosa caldrà sempre tenir en compte els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autovies i carreteres.

Podrà denegar-se quan la instal·lació pugui pertorbar el patrimoni cultural, natural o paisatgístic.

Art. 88. Estudis d'Impacte Ambiental.

La redacció de planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat viari precisarà d'estudi d'impacte ambiental sempre que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ 3. SISTEMA FERROVIARI.

Clau FV

Art. 89. Definició i règim general.

1. La xarxa ferroviària i les seves edificacions, considerades com a sistema general de comunicacions, es troben representades als plànols corresponents.
2. Sens perjudici del que estableixi la legislació superior competent, els edificis no vinculats a la xarxa ferroviària no podran situar-se dins de les distàncies de servitud fixades per la Llei. En qualsevol cas, però, aquells que pretenguin construir o reedificar en la zona de servitud o d'afecció, així com les obres i usos i activitats que puguin comportar qualsevol restricció o efecte sobre la via o les esmentades zones de protecció, hauran d'obtenir prèviament l'autorització de la societat titular de la línia, qui podrà establir condicions sobre de quina manera es pot portar a terme l'activitat.
3. D'acord amb les al·legacions de RENFE, les zones de domini públic, servitud i d'afecció del ferrocarril, queden fixades per la Llei d'ordenació dels transports terrestres (LOTT) Llei 16/1987 i el seu reglament de data 28 de setembre de 1990, RD 1211/1990, de 5,8 i 25 metres al sòl urbà i de 8, 20 i 50 metres al sòl urbanitzable i no urbanitzable.

CAPÍTOL III. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS I SERVEIS

SECCIÓ 1. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

Clau EQ

Art. 90. Definició i classificació.

1. Formen el Sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:

- **EQ.1 Esportiu:** instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.
- **EQ.2 Docent:** Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.
- **EQ.3 Sanitari-assistencial:** centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extra-hospitalaris i residències geriàtriques.
- **EQ.4 Socio-Cultural i Religios:** cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars d'avis, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.
- **EQ.5 Administratiu i Proveïment:** Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, mercats municipals...
- **EQ.6 Cementiri.**
- **EQ.7. Turístics:** Refugis, apartaments, hostals i càmpings de gestió municipal.
- **EQ.8. Equipaments sense un ús definit, o bé compartint més d'un ús.**
- **EQ.HD. Habitatge dotacional** en sòl destinat a equipament comunitari.

2. L'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús, es determinarà, en el seu cas, pel planejament derivat corresponent.

Art. 91. Titularitat.

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat seran de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla podran conservar el seu ús i titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que des de l'esmentada data venen realitzant la seva activitat conforme a l'ús principal establert per aquest POUM per al sòl o l'edificació.

3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, a través del pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per a la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 92. Règim general.

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments comunitaris s'observaran aquestes normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 93. Condicions d'ús.

1. Es consideren usos propis per a cada tipus d'equipament, els següents:

Tipus d'equipament	Ús
-Esportiu.....	Esportiu i de lleure.
-Docent.....	Educatiu.
-Sanitari-assistencial.....	Sanitari-assistencial.
-Sociocultural i religió.....	Cultural, associatiu, educatiu i religió.
-Administratiu i proveïment.....	Administratiu, oficines i serveis.
-Cementiri.....	Cementiri i religió.
-Turístic.....	Serveis, lleure, residencial temporal.
-Sense ús determinat.....	Qualsevol dels precedents.
-Habitatge dotacional.....	Residencial temporal de lloguer.

2. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús requerirà la redacció d'un pla especial.

3. S'admeten tots els usos col·lectius i els terciaris de caràcter públic. Admet també l'ús residencial restringit a les persones directament relacionades amb la gestió de l'equipament sempre que el sostre destinat a residència no sobrepassi el 10% del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni el màxim de 150 m².

Art. 94. Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:

- a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
- b) S'adequarà l'edificabilitat i les condicions arquitectòniques al programa funcional de l'equipament específic.
- c) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- d) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest Pla.

2. Si no es regula específicament a través de plans especials o de polígons d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona que els envolta o dominant en aquella àrea.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona confrontant on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament limiti amb dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

SECCIÓ 2. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS

Clau TA

Art. 95. Definició i classificació.

1. Correspon als terrenys destinats a:

- a) La protecció i el manteniment del medi ambient, com contenidors selectius, deixalleries, dipòsits, gosseres i magatzems.
- b) Les infraestructures urbanes i serveis tècnics per a la producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport, incloent les construccions complementàries a les mateixes.
- c) La seguretat i protecció civil, com policia local, jutjats i bombers.
- d) Els escorxadors autoritzats.
- e) Les estacions de servei.

Art. 96. Titularitat.

1. Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades a través de la figura de la concessió administrativa.

2. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar en sòl no urbanitzable, previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental i d'acord amb el procediment de l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 97. Condicions d'ús.

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

2. S'admet excepcionalment com a ús complementari l'ús d'un habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 98. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
2. Els espais lliures d'edificació o instal·lació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran com a espais lliures i rebran un tractament amb vegetació autòctona i compatible amb les servituds derivades del servei.
3. L'ordenació dels sòls inclosos en el sistema de serveis urbans s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.
4. Seran d'obligada observació els paràmetres i condicions següents:
 - a) Índex d'edificabilitat net: 0,5 m²st/m²sl.
 - b) Alçada màxima de 2 plantes o 8 metres, excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixen una alçada superior. Això no computarà com a increment del volum útil total.
 - c) Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures privats i hauran d'esser convenientment enjardinats, disposant almenys d'un arbre per cada 100 m² de superfície.
 - d) Quan se situïn en illes d'edificació arreglerada s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.
5. L'estesa de noves xarxes de serveis serà sempre soterrada, llevat que per circumstàncies excepcionals l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries de caràcter temporal o provisional. En tot cas, el soterrament de les noves xarxes de serveis hauran quedar protegides adequadament d'acord amb la normativa sectorial vigent.
6. La servitud de les línies elèctriques aèries s'ha fixat orientativament a 12 m a banda i banda en les línies de mitja tensió (1kv<x<66kv) i a 25 m a banda i banda per les línies d'alta tensió (>66kv); En cas de requerir-se un major detall s'imposaran les servituds calculades segons l'article 162 del Real Decret 1955/2000, de 1 de desembre. Les línies de baixa tensió hauran de complir les distàncies de protecció que estableix el Reglament Electrotècnic de baixa tensió.
7. Es redactarà un pla especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística. S'inclourà en el Pla especial el tractament ambiental i paisatgístic de la central de transformació i el seu entorn.

CAPÍTOL IV. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESPAIS LLIURES.

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 99. Definició i classificació.

1. Es considera sistema d'espais lliure el següent:
 - a) **VP.** Sistema d'espais verds.
2. S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures i jardins urbans els que s'especifiquen com a tals en els plànols d'ordenació.
3. També tindran la consideració d'espais lliures els parcs lineals al llarg de les infraestructures, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.

SECCIÓ 2. SISTEMA D'ESPAIS VERDS **Clau VP**

Art. 100. Definició i classificació.

1. Formen el sistema d'espais verds tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic del municipi d'Alp, inclòs a l'àmbit del POUM, situat en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable existent o de nova creació.
2. Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població. També s'inclou en el sistema d'espais verds les àrees d'influència de les restes arqueològiques d'interès declarat.
3. No es computaran dins de les reserves mínimes d'espais verds les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans; ni els barrancs ni aquells terrenys amb pendent mig superior al 50%.

Art. 101. Titularitat.

Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures seran de titularitat pública.

Art. 102. Règim general.

En l'obtenció, la projectació, l'ús i la conservació dels parcs, places, passeigs, i altres espais verds s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o si s'escau, els fixats en el corresponent pla parcial urbanístic, o pla especial urbanístic.

En compliment de l'article 95 del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, les modificacions de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar-ne la zonificació, o l'ús urbanístic dels espais lliures i/o les zones verdes, hauran de garantir sempre el manteniment de la seva superfície, de la seva funcionalitat i situació en el territori.

Art. 103. Condicions d'ús.

1. L'ús dominant dels espais verds és el de lleure.
2. Els usos compatibles dels espais verds són els següents:
 - a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tal com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmenats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
 - b) Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre i quan no malmetin els espais enjardinats.

Art. 104. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquest espais.

3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

- a) Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc i amb una alçada màxima que no superi els 7 metres. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aqüífers o subsòl.
- b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
- c) Només es podran construir aparcaments en soterrani en aquestes instal·lacions sempre que es garanteixi l'enjardinament i arborització de l'espai amb un gruix d'un metre de terres i drenatges adequats si l'aprofitament subterrani ocupa més d'un 30% de la superfície del parc o jardí públic. En tot cas, s'haurà de justificar la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais.

4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

5. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal, sempre i quan es respectin els paràmetres relatius a l'ordenació, del Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

6. Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al 60%. És aconsellable una proporció al voltant del 80-90% si l'emplaçament així ho permet.

7. Els jardins públics s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Si és el cas, tindran una superfície superior al 40% de la total superfície resultant de l'aplicació dels estàndards.

8. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, de entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part de la comarca, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i l'impermeabilització.

9. Utilització d'espècies autòctones, agrícoles, forestals i/o ornamentals tradicionals, adaptades a la climatologia del municipal, a les condicions edàfiques locals i a la resistència a plagues.

10. El disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants, i no a l'inrevés. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola, ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès – cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua... – els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original. Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per la preservació d'aquests elements, per evitar danys causats per maquinària.

11. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera de les rieres estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera dels cursos fluvials. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures pel gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.

12. Sempre que sigui possible, els espais verds respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que en principi serà gota a gota – exceptuant les zones de gespa situades puntualment en indrets destinats a l'oci. Totes les basses agrícoles preexistents situades en l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com àrea ornamental d'aigües.

CAPÍTOL V. SISTEMA HIDROGRÀFIC.

Clau HI

Art. 105. Definició i classificació.

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic del municipi d'Alp, el conjunt de rieres, torrents, fonts naturals que estructuren el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl, sempre i quan estiguin localitzats en sòl no urbanitzable.

2. A banda i banda del riu, rieres o torrents es delimita una zona de protecció de la franja de servitud de 5 metres establerta per la legislació sectorial vigent: Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text Refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El conjunt de la llera, la franja de servitud i la franja d'inundabilitat definida per l'Agència Catalana de l'Aigua es delimita com a sistema hidrogràfic.

3. En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

4. En sòl urbà, i sempre que no tinguin suficient espai per garantir les condicions establertes en l'anterior punt, es canalitzaran les rieres, amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de retorn.

Art. 106. Titularitat i règim general.

Els espais inclosos en el sistema general hidrogràfic seran de titularitat pública. Les zones de protecció i les zones de ribera poden ser de titularitat privada i s'ajustaran a les condicions establertes per la legislació aplicable i per aquestes Normes urbanístiques.

Art. 107. Condicions d'ús.

1. L'ús dominant del sistema hidrogràfic és el d'espai lliure.

2. Els usos compatibles seran els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur terme les canalitzacions oportunes

Art. 108. Condicions d'ordenació.

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. En el sòl no urbanitzable, inclòs dins d'aquest sistema, s'estableix una zona de protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats com a sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les deforestacions dels marges i de proteccions d'avingudes, les extraccions d'arids i la tala d'arbrat. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua.
5. Es prohibeixen les obres de canalització dels curs hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent o amb les corresponents llicències d'aquesta. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració en el paisatge.
6. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 50 metres. A l'interior del àmbit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
7. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a l'inscripció i enregistrament de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal recaptar l'informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.
8. Es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), la Llei

6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.

9. Es prohibeix urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, a excepció de les obres vinculades a la protecció i la prevenció de riscos.

Art. 109. Protecció.

1. En els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic o de captació d'aigua.

2. Als canals de regatge s'estableix una servitud d'edificació de 25 metres i de 40 metres per a l'establiment d'abeuradors o pous i també per a la pràctica d'activitats relacionades amb l'extracció d'àrids.

3. En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o embassaments s'haurà de redactar un pla especial que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del riu.

CAPÍTOL VI. SISTEMA DE DOMINI ESQUIABLE.

Clau DE

Art. 110. Definició i classificació.

1. El sistema de domini esquiable comprèn els terrenys dins del sòl urbà i no urbanitzable, susceptible d'admetre usos relacionats amb la pràctica dels esports d'hivern. El present Pla d'ordenació urbanística municipal determina 2 dominis esquiabls en funcionament: les estacions d'esquí de La Molina i Masella.

La delimitació dels sòls de domini esquiable es fa d'acord amb el Pla Director de les Estacions de Muntanya (PDEM), Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA), Pla Director Urbanístic de la Cerdanya (PDUC) i Pla d'Usos de la Muntanya de la Tossa d'Alp (PUMTA), quedant tots recollits en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest Pla.

2. El domini esquiable de La Molina en sòl urbà comprèn els àmbits del Pla d'Anyella, Costa Rasa, Torrent Negre i Roig, Trampolí, Comella, Estadi, Torrent de Coll de Pal, Puig Llansada i en sòl no urbanitzable a l'àmbit del Puig d'Alp i de la Tossa, amb incidència als municipis veïns de Toses i Baga.

El domini esquiable de Masella comprèn els àmbits del Pla de Masella, tocant a la Tossa d'Alp, la Pia, Pla de les Cordes, Coma Oriola, amb incidència als municipis veïns de Das i Urús.

Art. 111. Titularitat i règim general.

1. La titularitat dels sòls compresos en un domini esquiable podrà ser pública o privada.

Art. 112. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. El sistema de domini esquiable al municipi d'Alp s'estructura dins del sòl urbà i sòl no urbanitzable.

2. S'entén per sistema de domini esquiable en sòl urbà a aquelles connexions, senders o recorreguts transitables que permeten accedir amb esquís als àmbits localitzats dins del sòl urbà de les estacions d'esquí de La Molina i Masella.

Per domini esquiable en sòl no urbanitzable s'entén la resta de l'àmbit especialitzat que estructura la zona esquiable del municipi.

3. Dins del sistema de domini esquiable en sòl urbà es podrà habilitar el subsòl per al pas d'instal·lacions i xarxes de serveis urbanes de forma gratuïta prèvia comunicació municipal al titular de la propietat si encara aquest no ha cedit el sòl.

En els trams del sistema domini esquiable existents, o en aquells en que es prevegi la seva urbanització, aquests s'hauran de senyalitzar degudament per tal d'evitar riscos.

De forma general i exceptuant determinats punts de perillositat en trams del sistema de domini esquiable en sòl urbà, aquest no es podrà tancar ni privar al pas de vianants, excepte que l'Ajuntament així ho decideixi.

4. Els usos permesos dins del sistema de domini esquiable en sòl urbà seran els mateixos que els especificats en aquestes Normes urbanístiques per al sistema de domini esquiable en sòl no urbanitzable.

5. En els dominis esquiabls delimitats als plànols d'ordenació del present Pla s'hi podran instal·lar i mantenir les pistes d'esquí, els remuntadors, les àrees de competició, així com les seves instal·lacions i altres usos complementaris de l'activitat, tals com cafeteria, restauració, escola d'esquí i d'equitació, guarderia, infermeria, refugi, recepció, administració i despatx de bitllets, tallers de manteniment, guarda i lloguer de material esportiu, entre altres.

Queden incorporats al manteniment dels dominis esquiabls els recorreguts que quedin dins d'aquest sistema, tals com els senders per a vianants, per a bicicletes, per a caballs, etc. Es podrà assenyalar dins d'aquest sistema circuits tancats per a vehicles de motor, tipus moto de neu, motocicleta i quats, sempre i quan es compleixi amb la normativa urbanística i sectorial vigent.

Es permetrà, dins del sistema de domini esquiable, la instal·lació i manteniment d'altres elements com ara tirolines, tubybyes, barques, llacs, maquinària per innivació, etc, sempre i quan es compleixi amb la normativa urbanística i sectorial vigent.

Dins del sistema de domini esquiable delimitat per el present POUM, serà necessària l'obtenció de llicència municipal prèvia per a la substitució, reforma o ampliació de les edificacions, instal·lacions i usos associats existents i per a la construcció de noves, incorporant l'estudi d'impacte ambiental i paisatgístic, i quan sigui necessari, l'estudi d'impacte forestal. En el cas que les noves instal·lacions incideixin en dos o més municipis veïns, caldrà la llicència municipal de cadascun d'ells en relació al territori dels quals en tinguin competència, repartint proporcionalment les taxes generades.

6. Es preveu, des dels voltants del nucli urbà d'Alp, la construcció de remuntadors d'accés a l'Estació de Masella o en el seu cas a l'Estació de La Molina, des de la carretera GI-400 entrada a Masella, Cap del Bosc de Das o de l'estació de RENFE de La Molina a la part alta. Donada la seva importància, la ubicació, recorregut, possibles pistes derivades, equipament, etc, s'haurà de tramitar mitjançant Pla especial urbanístic, d'acord amb els articles 47.4, 48 del DL 1/2005 i complint amb tot allò que s'estableix a l'article 113 de les presents Normes urbanístiques d'aquest Pla, en el qual es contempla tot allò referent a instal·lacions, usos i desenvolupament residencial vinculat al seu finançament amb les necessàries modificacions de planejament.

Art. 113. Condicions d'ordenació dels plans especials de les estacions de muntanya.

1. En cas de desenvolupar una nova estació de muntanya dins del terme municipal d'Alp, en qualsevol de les seves modalitats, restarà subjecte als paràmetres següents:
 - a) A la zona forestal només es podrà afectar una superfície equivalent al 6% de la unitat física que constitueix el bosc.
 - b) A la zona lliure permanent, l'ocupació màxima de sòl ha de ser del 12% de la unitat física que constitueix.
 - c) El nombre màxim d'usuaris s'haurà de calcular a raó de 500 m² per cadascun, comptat sobre el total de la superfície afectada (6%+12%) i el resultat determinarà la capacitat paisatgística de l'estació.
 - d) Al domini esquiable, s'ha de determinar una àrea sobre la qual s'haurà d'actuar mitjançant el pla especial i on s'haurà d'ubicar l'estació pròpiament dita, la superfície de la qual no ha de ser necessàriament coincident amb les superfícies afectades (6%+12%) anteriorment descrites, però caldrà que siguin utilitzables al màxim a l'àmbit del Pla especial.
 - e) En cas que se superi la superfície acotada pel planejament, l'àmbit del domini esquiable s'haurà de modificar i justificar adequadament al Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp.
 - f) Les àrees destinades a equipaments i serveis no poden ser superiors al 3% de la suma de les dues superfícies referides anteriorment. Si aquestes àrees són situades en una zona forestal no se superarà el 10% del 6% corresponent al bosc físic definit al paràgraf primer d'aquesta disposició. L'ocupació màxima en àrees de serveis ha de ser del 3% de la superfície esmentada, amb una edificabilitat màxima de 0,75 m² per usuari de l'estació.
 - g) El màxim admès com a edificat ha de ser de 1.500 m² de superfície. Les tipologies s'han de regir per les condicions generals d'edificació d'aquestes Normes urbanístiques, en particular pel que fa a l'ordenació segons volumetria específica.
 - h) La capacitat dels remuntadors s'ha de calcular per al 75% del nombre màxim d'usuaris.
2. El Pla especial urbanístic haurà de dissenyar explícitament les àrees següents:
 - a) Xarxa viària.
 - b) Aparcament.
 - c) Àrees de serveis.
 - d) Traçat de les pistes i remuntadors.
 - e) Zones de repoblació.
 - f) Alteració del paisatge.
3. Les àrees d'aparcament s'han de disposar a peu de remuntadors però procurant situar-les als paratges d'intensitat d'arbrat menor. En qualsevol cas s'ha de reposar la

massa arbòria talada, repoblant una altra zona d'igual superfície a la mateixa muntanya i dins l'àmbit del pla especial.

Els aparcaments s'han de dimensionar a raó de 25 m² per plaça. Els talussos i desmunts no podran superar els 4 metres d'alçada i s'hauran de recobrir amb mantell vegetal. S'ha d'instal·lar la infraestructura de servei necessària.

El nombre de vehicles s'ha de calcular a raó del nombre màxim d'usuaris de l'estació dividit per 3,75.

4. S'entenen per àrees de serveis:

Cafeteria, escola d'esquí i equitació, guarderia, infermeria, refugi, recepció, administració i despatx de bitllets, tallers de manteniment, guarda i lloguer de material esportiu i altres activitats complementàries.

5. Encara que el Pla especial determini les característiques de les pistes, d'acord amb els paràmetres de capacitat de l'estació, també s'haurà d'atendre el que segueix:

- a) Per al traçat s'han d'aprofitar, en allò que sigui possible, els tallafocs existents exceptuant quan siguin pistes aptes per a la competició, les quals es regiran per les normes FIS. (Fédération Internationale de Ski)
- b) Les pistes o mitjans mecànics que se situïn a la zona forestal no poden causar traçats de més de 30 metres d'amplada, exceptuant les pistes aptes per a la competició que seguiran les normes FIS.
- c) S'ha de restablir la massa arbòria a les zones previstes pel propi Pla.

6. El Pla especial ha de contenir i determinar les àrees de repoblació que es deriven de les tales produïdes per la implantació dels serveis, zones d'aparcament i pistes i remuntadors, en la mateixa superfície de la desforestació produïda. Les espècies han de ser preferentment les autòctones de la regió o aquelles que convingui reproduir, segons la qualitat de l'assentament.

7. El Pla especial ha de vetllar estrictament per la protecció paisatgística adequada de l'entorn, cosa que s'haurà de justificar tant a la documentació escrita com a la gràfica del Pla.

8. Els plans especials hauran d'anar acompanyades de la documentació següent:

- a) Reportatge fotogràfic de l'àmbit de l'actuació.
- b) Plànol topogràfic.
- c) Plànol d'intensitat de copes, bosc i pendents.
- d) Plànols d'instal·lacions, pistes i remuntadors i seccions necessàries.
- e) Plànol justificatiu de moviment de terres. Tales i zones de repoblació.
- f) Plànol de la xarxa viària millorada i de la infraestructura.
- g) Detalls de les àrees de serveis i de l'edificació seva, especificant la normativa aplicada.
- h) Memòria, pressupost i pla d'etapes.

9. Les llicències d'edificació o d'instal·lació de mitjans mecànics s'han de concedir amb la presentació prèvia dels projectes corresponents, amb subjecció a tot el que s'especifica al pla especial.

10. En cas que la construcció i l'explotació de les instal·lacions i pistes de l'estació sigui per concessió administrativa, s'ha d'establir una fiança, mitjançant els procediments previstos a la Llei, per al restabliment del medi natural, que ha de ser independent de la fiança que pugui correspondre per gestió urbanística.

Aquesta fiança haurà de ser del 12% del cost del restabliment del medi natural, d'acord amb les superfícies determinades pel mateix Pla. Si la construcció i l'explotació son municipals no caldrà aquesta fiança, però sí l'obligatorietat de consignar els mitjans suficients per a la restauració del medi.

Art. 114. Reinversió obligatòria dels beneficis.

1. La qualificació del terreny i l'atribució de sostre com a edificable de les estacions d'esquí, ha estat previst en funció de la necessitat de mantenir i complimentar les instal·lacions existents, i es troba estrictament vinculada a aquest objectiu. La quantia de la inversió i el termini per tal d'executar-la, així com els mecanismes en cas de conflicte hauran de ser pactats per conveni amb l'Ajuntament d'Alp i, si s'escau, també amb la Generalitat de Catalunya. En cas d'absència de conveni s'aplicaran les determinacions del present article.

2. Els promotors dels corresponents plans de millora urbana, exceptuant el previst en aquest article per als desenvolupaments de La Molina i Masella, hauran de destinar obligatòriament per a la construcció de remuntadors com a mínim el valor del 10% del sostre edificable previst. La empresa de remuntadors haurà d'aportar un mínim del 30% de la inversió.

3. En el cas que l'Ajuntament sigui un dels propietaris dels àmbits subjectes a planejament derivat, la seva aportació no es meritirà fins que vengui els terrenys o els edificis, en cas de venda a càrrec dels tercers adquirents, sense que es pugui obligar a fer-ho per col·laborar al cost de les instal·lacions que haurà de finançar els altres propietaris i empresa de remuntadors.

4. En el cas d'altres propietaris inclosos en aquests planejaments derivats que no siguin l'empresa de remuntadors o d'empreses vinculades empresarialment amb aquesta, abonaran a l'Ajuntament el 10% del valor del sostre edificable que correspongui i això al moment que s'atorgui cada llicència que hagi costejat la instal·lació si ja està realitzada i en altre cas a mesura de que es realitzin les instal·lacions noves o de substitució que hagi acordat amb l'Ajuntament.

5. Les inversions a realitzar es faran de mutu acord entre la companyia de remuntadors i l'Ajuntament. Excepte pacte en sentit contrari inclòs en els convenis de referència, en cas de discrepància serà l'Ajuntament qui determinarà les prioritats i les instal·lacions on destinar dita inversió.

6. Si en el finançament hi participen persones físiques o jurídiques diferents de la companyia de remuntadors o del grup d'aquesta, la inversió per part de l'empresa de remuntadors haurà de ser igual o superior al 30% de la quantitat aportada, restant d'aquesta la propietat dels remuntadors sense perjudici del conveni que puguin establir amb l'Ajuntament o altres empreses aportants.

7. Excepte pacte en contrari que determini un altre mecanisme de càlcul, l'Ajuntament, mitjançant la seva oficina tècnica i la participació d'altres agents externs, podrà establir cada tres anys el preu de repercussió, entès aquest com el 25% del valor del preu de venda en el mercat del sostre de nova edificació.

8. En el cas específic de Masella, caldrà aplicar les següents precisions:

- a) Les llicències per les construccions en sòl urbà consolidat actualment pendent de construir en l'estació de Masella, quedaran supeditades a la realització prèvia o conjunta de les instal·lacions previstes i sol·licitades de remuntadors, aparcaments, pistes, etc de la zona de la Pia, en un tot d'acord al conveni subscrit per la propietat de Masella, l'Ajuntament d'Alp i la Generalitat de Catalunya que de forma necessària cal establir abans de l'obtenció de la primera llicència posterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM. A efectes de la condició anterior:
 1. Per a l'obtenció de les llicències d'obres en el sòl urbà consolidat caldrà o bé acreditar l'afecció de la finca al pagament de les obres de la Pia en l'import econòmic pactat en el conveni, o bé aportar aval o garantia bancària per la quantitat indicada.
 2. Les llicències d'obres es trobaran condicionades, per a l'obtenció de la corresponent llicència de primera ocupació a la realització de les inversions corresponents a la Pia de les quals hagi de respondre cadascuna de les finques segons criteri de valoració anterior.
- b) El sòl urbà no consolidat en l'estació de Masella incorpora, per al seu desenvolupament, la necessitat d'execució de les inversions en infraestructures de l'estació d'esquí de Masella que es detallin en els convenis subscrits entre l'estació i les Administracions competents. Aquestes obres tindran la consideració d'obres d'urbanització extrasectorials, l'execució de les quals és imprescindible per al desenvolupament urbanístic del sòl urbà no consolidat.
- c) Els paràmetres urbanístics corresponents al planejament derivat del sòl urbà de Masella queden establerts a les seves fitxes normatives. Els paràmetres urbanístics corresponents al sòl urbà consolidat, fora d'àmbits de planejament, queden establerts al Títol V de les presents Normes urbanístiques, relatiu a la regulació del sòl urbà, i als corresponents plànols d'ordenació del sòl urbà.

9. En quant al desenvolupament previst a La Molina, en aquest POUM, mitjançant el sector de sòl urbanitzable discontinu PPU-ALP-3 integrat pels subàmbits del Golf i la Solana, dins de la documentació dels mateixos i com a condicionant caldrà indicar quin o quines seran les realitzacions d'instal·lacions per l'esquí o complementàries que s'adscriuen al mateix, i que tindran que fer-se abans o a la vegada i en qualitat d'instal·lacions i serveis del propi Pla. Caldrà garantir amb aval bancari o amb terreny urbanitzat. Aval que tindrà que formalitzar-se d'inici d'acord al previst amb el 12% i de no haver-se realitzat la instal·lació en els dos anys següents, amb la totalitat i forma dita.

CAPÍTOL VII. SISTEMA DE PROTECCIÓ.

Clau SP

Art. 115. Definició i classificació.

1. Tenen la consideració de Sistema de protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la legislació sectorial de la infraestructura que protegeixen així com l'espai necessari per a donar coherència a l'ordenació; es grafien als plànols d'ordenació.
2. La seva destinació és la d'espai lliure que ha de constituir la reserva de sòl per a la protecció de la infraestructura o servei.

Art. 116. Condicions d'ordenació.

1. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el sistema que el defineix.
2. Als espais de protecció vinculats al sistema viari es podran autoritzar, mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic, benzineres i estacions de servei. El Pla especial haurà de fixar les condicions que garanteixin la compatibilitat de les instal·lacions autoritzades amb les servituds i limitacions de la protecció del sistema viari i de la legislació sectorial vigent.
3. En qualsevol cas el vial d'accés tindrà una amplada mínima de 10 m i l'edificabilitat no superarà els 0,04 m²/m².

CAPÍTOL VIII. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS.

Clau HD

Art. 117. Definició.

Correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en les polítiques socials definides a la Memòria social d'aquest Pla.

Les previsions d'habitatge dotacional públic s'integra a la política municipal de Patrimoni municipal del sòl i de construcció d'habitatge públic i protegit, d'acord amb els objectius i regulacions definits en aquestes Normes urbanístiques.

Les previsions d'habitatge dotacional públic contingudes en aquest POUM s'especifiquen a la Memòria social.

Art. 118. Titularitat i règim general.

Els espais inclosos en el sistema d'habitatges dotacionals públics seran de titularitat pública.

Art. 119. Condicions d'ordenació i edificació.

1. En sòl que el POUM destina espacialment a aquest ús l'ordenació es resoldrà mitjançant un Pla de millora urbana que abastarà com a mínim la superfície de l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatge, edificacions i instal·lacions complementàries, espais d'aparcament i espais lliures.

2. En cas que l'Ajuntament decidís disposar de l'habitatge dotacional públic en sòl d'equipaments sense ús definit, a on s'inclogui la possibilitat de destí a habitatge dotacional públic, precisarà d'un Pla especial que determini la titularitat pública de l'actuació, el destí a habitatge dotacional públic i l'ordenació.

La seva clau serà EQ-HD.

3. Les condicions de parcel·la i edificació vindran regulades per les qualificacions urbanístiques assignades i pel posterior planejament derivat corresponent.

TÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'ORDENACIÓ.

CAPÍTOL I. SISTEMES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 120. Regulació de l'edificació.

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Art. 121. Tipus d'ordenació de l'edificació.

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones en sòl urbà, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable regulats en aquest Pla són les següents:

1. Edificació en alineació a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres o a l'edificació de la unitat tipològica ceretana, en la que la façana de l'edificació o de la tanca de l'era és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten, l'alçada reguladora màxima que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable. En tot cas, en les unitats tipològiques ceretanes podrà quedar únicament la tanca en alineació a vial, restant l'edificació a l'interior de la parcel·la.

2. Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínimes a les llinde.

3. Volumetria específica:

Correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten una disposició determinada dels volums definits segons pla especial, pla parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats.

Art. 122. Aplicació de les disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació.

1. El present títol conté la reglamentació detallada per al sòl urbà de l'ús, volum i condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
2. Les disposicions d'aquest títol s'aplicaran al sòl urbanitzable, definit pel POUM, que s'incorpori al procés urbà.
3. En els casos en que el planejament de desenvolupament aprovat compti amb una reglamentació diferent el POUM assimilarà la corresponent zona a una de les regulades per el Pla, indicant per a cada zona les excepcions en els paràmetres principals. Són d'aplicació les condicions generals definides amb aquestes Normes urbanístiques per tot el que no s'indica a les condicions particulars de cada zona.
4. Els paràmetres comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable.
5. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a regulacions més precises de cada zona o a especificacions que figuren als plànols d'ordenació.

CAPÍTOL II. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA DE L'ESPAI PÚBLIC

Art. 123. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic fan referència als elements següents:

- Alineacions i rasants.
- Alçada reguladora.
- Elements per damunt de l'alçada reguladora.
- Elements tècnics per damunt de la coberta.
- Façanes.
- Mitgeres.
- Cossos volats.
- Elements volats.
- Tanques.
- Reculades.

Art. 124. Alineacions.

1. L'alineació de carrer:

És la línia de separació entre el sòl públic qualificat de sistema viari i les altres qualificacions.

2. L'alineació de façana:

És la línia que assenyala on se situa el pla de façana de l'edificació.

Aquest paràmetre afecta als tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial i edificació en volumetria específica:

a) Edificació en alineació a vial:

Les edificacions, amb les seves façanes, s'han d'alinejar obligatòriament a vial i han de respectar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla, excepte si els mateixos plànols indiquen expressament una alineació nova en el cas de les noves edificacions.

En les edificacions de les unitats tipològiques ceretanes adaptades a ordenació d'edificació a vial caldrà que, com a mínim, una de les façanes de l'edificació, o la tanca de l'era estigui alineada a un vial o a un espai públic, permetent el pas d'un vehicle amb una amplada mínima d'entre 3 i 4 metres, atenent al

grau de consolidació de les edificacions. En tot cas, s'hauran de respectar les alineacions assenyalades als plànols d'ordenació del sòl d'aquest Pla.

b) Edificació en volumetria específica:

Les alineacions podran ser fixes o bé opcionals en establir la disposició dels volums construïbles.

3. L'amplada de vial:

És la que resulta de la real afectació a l'ús públic i ve grafiada en els plànols d'ordenació amb les següents indicacions:

- a) Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.
- b) Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial, per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.
- c) Si per aplicació del punt anterior l'alçada de l'edificació resultés diferent per a façanes confrontants, caldrà obtenir l'amplària mitjana ponderada per a la suma de les longituds dels diferents trams de vial, fins aconseguir un resultat uniforme.

4. L'amplada del vial afecta als tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial i edificació en volumetria específica:

- a) L'amplada de carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.
- b) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
- c) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

5. L'eix del carrer:

És la línia que uneix els punts mitjans del carrer entre les alineacions de carrer confrontades.

6. Rasants:

a) Rasant de la via:

És el perfil longitudinal del seu eix.

- És la cota a què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic.

Art. 125. Alçada reguladora i alçada màxima.

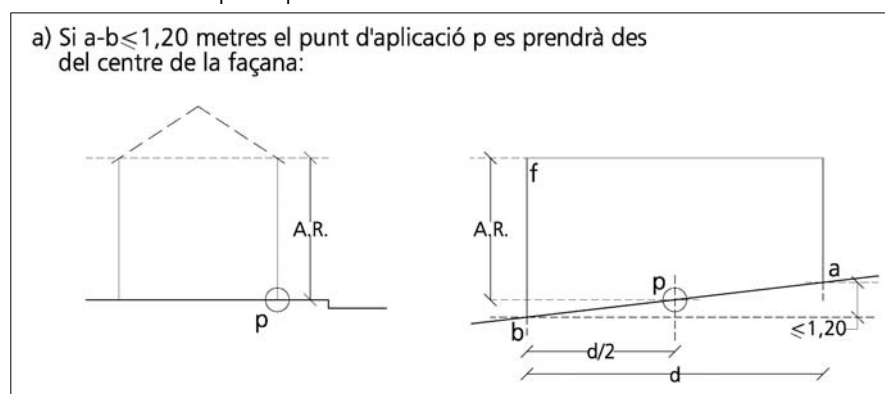
1. S'entén per alçada reguladora la mesura vertical màxima que poden assolir les edificacions fins a l'arrencada de la coberta i per alçada màxima la mesura vertical total de les edificacions incloent la coberta. La concreció numèrica d'aquest paràmetre s'estableix en la regulació específica de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que serveix de referència a la línia d'arrencada de la coberta.

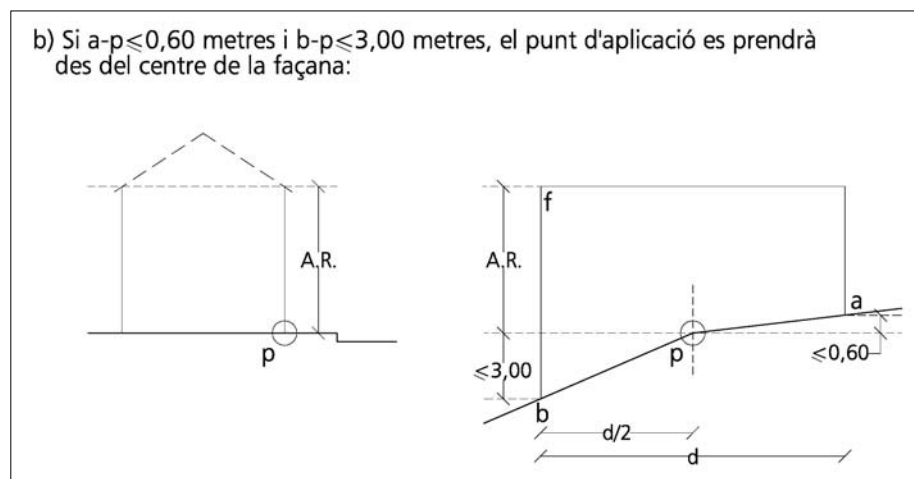
Aquest paràmetre s'aplicarà en els tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial i entre les diferents zones d'un mateix tipus d'ordenació, mentre que l'alçada màxima s'aplicarà en els tipus d'ordenació d'edificació aïllada i d'edificació en volumetria específica.

3. Ordenació de l'edificació en alineació a vial:

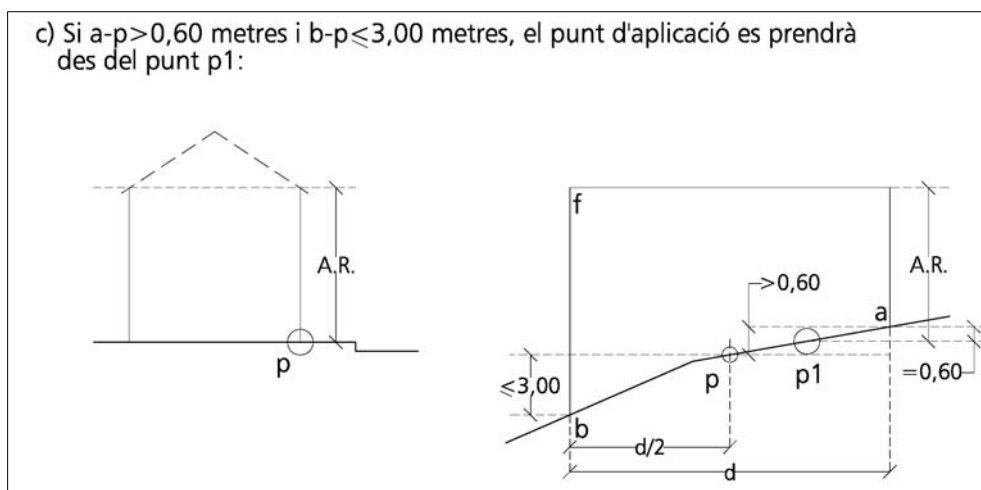
- a) De forma general, l'alçada reguladora de l'edificació s'amidarà en el centre de la façana principal, amb especificacions d'acord al nombre de vies a les que doni l'edificació.
- b) Edificis amb façana a un sol vial:
 1. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre extrems menor o igual a 1,20 metres l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.



2. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) és menor o igual a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) és menor o igual a 3,00 metres, l'alçada reguladora de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

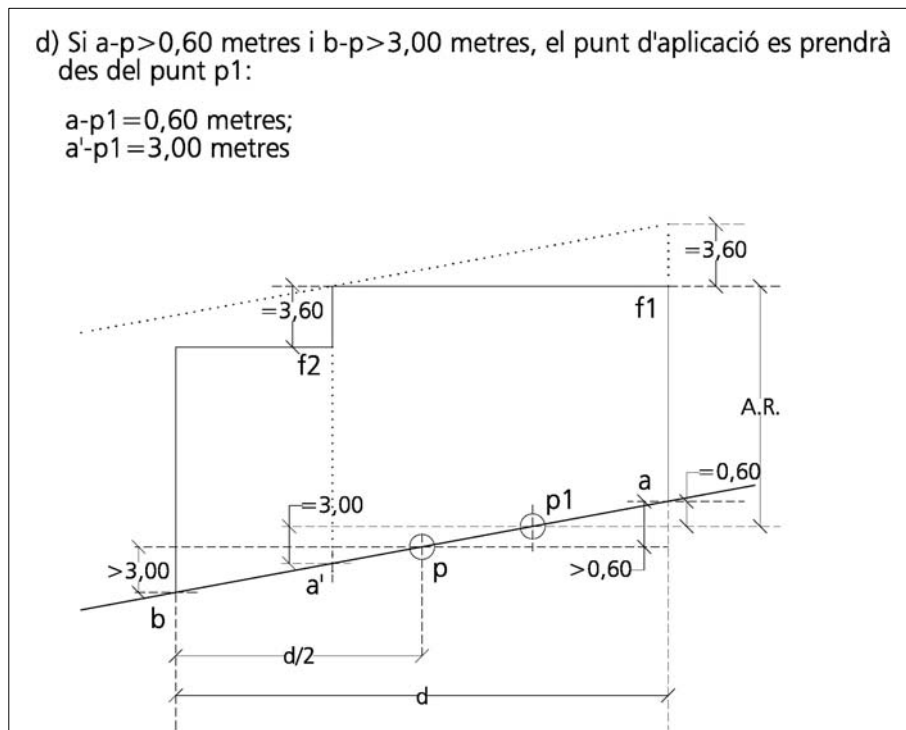


3. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) és major a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) és menor o igual a 3,00 metres, l'alçada reguladora s'amidarà 0,60 metres per sota de l'extrem de cota més alta, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.



4. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, degut al pendent de la rasant, la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) sigui major a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) sigui major a 3,00 metres, les façanes s'hauran de dividir en els trams que calguin per que això no passi. A cada un dels trams,

l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.



- c) Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
 Regularan la seva alçada reguladora aplicant les condicions de l'apartat 3.b, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola.
- d) Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:
 Regularan la seva alçada reguladora com si es tractés d'edificis independents aplicant les condicions de l'apartat 3.b.
- e) Edificis en illes que no disposin d'espai lliure interior:
 L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada.

4. Ordenació de l'edificació aïllada:

- a) Serà d'aplicació obligada el concepte d'alçada màxima en la qual es mesura l'alçada de l'edificació incloent-hi la coberta.
- b) L'alçada màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.

- c) De forma general, l'alçada màxima es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
- d) En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

5. Ordenació de l'edificació per volumetria específica:

- a) L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona.
- b) De forma general, són d'aplicació les especificacions entorn a l'alçada reguladora de les edificacions aïllades.
- c) En el cas de pistes esportives cobertes es podrà sobrepassar l'alçada reguladora màxima permesa per a les edificacions de la zona. En els equipaments esportius únicament es poden edificar els serveis que comporta l'equipament.
- d) En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'1 metre d'alçada en funció de les necessitats del local.

Art. 126. Elements per damunt de l'alçada reguladora.

Amb independència del tipus d'ordenació, per damunt de l'alçada reguladora només es permeten les següents construccions:

- a) La coberta de l'edifici, preferentment tindrà pendents compreses entre el 30% i el 70%, l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans interiors de façana- anterior i posterior- de l'edifici, amb una alçada màxima de carener regulada a les normes aplicables a cada zona.
- b) La cambra d'aire de la coberta es permetrà utilitzar com a espai habitable si aquest queda vinculat a l'habitatge de la planta inferior en cas d'edificacions amb ús residencial, o per a habitacions d'instal·lacions hoteleres, sense superar en cap cas l'edificabilitat neta resultant per a cada parcel·la.
- c) En cap cas no és permès que es formin paraments verticals per sobre de l'alçada reguladora per disposició de les cobertes, a excepció de les monteies necessàries per fer el carener.
- d) Es permetrà la construcció de capelles sense que depassin el carener.

Art. 127. Elements tècnics per damunt de la coberta.

1. Els elements tècnics de les instal·lacions per damunt de la coberta són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com les xemeneies, parallamps, captadors solars, lluerns, infraestructura de telecomunicacions, infraestructura de climatització, accessos a la coberta, maquinaria d'ascensor, i d'altres.
2. Les xemeneies, parallamps i altres elements tècnics tradicionals, en cas de ser incorporats al projecte d'edificació, hauran d'estar dissenyats seguint criteris de respecte cap a l'entorn construït.
3. S'admet la col·locació a la coberta de plafons captadors d'energia solar sempre i quan les especificacions de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament no ho prohibeixin i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.
4. Queda prohibida en tot cas, la col·locació en la coberta de maquinària vinculada a la climatització de les edificacions, i s'haurà d'integrar adequadament dins de la coberta o en defecte en l'espai lliure privat de la parcel·la.
5. Als edificis plurifamiliars les construccions auxiliars de màquines d'ascensor, escales, dipòsits i altres similars hauran de quedar integrats dins la coberta.

Art. 128. Façanes.

1. Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.
2. Segons el tipus d'ordenació, la façana tindrà les següents consideracions:
 - a) Edificació en alineació a vial:
 - La façana principal serà aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial.
 - La façana posterior serà aquell tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior d'illa o del fons de parcel·la.
 - Seran façanes laterals les que no constitueixin ni façana principal ni posterior.

b) Edificació aïllada:

Totes les façanes tindran consideració de façana principal.

c) Edificació en volumetria específica:

El projecte d'ordenació definirà les condicions de les façanes en l'ordenació de volums, assimilables a un dels tipus d'ordenació de l'edificació regulats per aquest Pla.

Art. 129. Mitgeres.

1. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat quedi interrompuda per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Les parets mitgeres son d'obligada construcció i hauran de tenir el mateix tractament estètic que les façanes, encara que quedin al descobert de manera provisional.

3. Una mitgera té caràcter de temporal o provisional quan en vista del planejament vigent aquesta pugui arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.

4. En cas de l'enderroc d'una edificació, el promotor haurà d'arranjar i agençar les mitgeres que quedin descobertes, encara que aquestes ho siguin de forma provisional amb arrebossats o pintura del nivell de qualitat d'una façana.

5. S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions, tota vegada que són conseqüència de:

- a) Canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
- b) Parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.
- c) Edificacions que limitin amb volumetries especials com ara edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials, etc.
- d) Parets límits de front principal amb front secundari.
- e) Edificis en zona industrial.

6. Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana principal.

7. De forma específica per a les edificacions d'habitatge tradicional rural és obligatòria la construcció d'aquestes mitgeres definitives amb pedra o arrebossat.

9. Es podrà justificar la construcció de nous calls per a la recollida d'aigua i neu.

10. Per tal d'evitar la presència de mitgeres provinents de zones amb ordenació d'alineació a vial i volumetria específica, en les quals l'edificació es pot separar dels límits a les parcel·les veïnes, es permetrà que la nova construcció pugui adossar-se a l'edificació existent sense mantenir, en aquell llinar, la separació mínima prevista i sempre que s'aconsegueixi fer desaparèixer la mitgera d'edificis anteriors.

Art. 130. Cossos sortints.

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana, de l'alineació interior, o de l'era o espai comunitari, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

2. Cossos sortints tancats:

Cossos com els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats definits amb tancaments.

3. Cossos sortints semitancats:

Cossos que tinguin tancat algun dels cantons laterals amb tancaments opacs, com són les galeries o els balcons tancats lateralment.

4. Cossos sortints oberts:

Cossos com els balcons i les terrasses.

5. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera almenys 1 metre o tant com volin.

6. Per a la regulació dels cossos i elements sortints s'estarà al que es disposi a les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament. En cas que no es determinés s'aplicaran les condicions que s'especifiquen en aquest article i les corresponents ordenances d'edificació.

7. Els cossos sortints computaran, en tot els casos, a efectes d'ocupació.

8. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els

semitancats aquesta superfície computarà només al 50% i en els oberts no computaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres, però si, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·laris.

9. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. Amb les limitacions i restriccions establertes per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:

- a) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 10 metres.
- b) No es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats en carrers menors de 4 metres.
- c) El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1 metre de la paret mitgera.
- d) L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints no podrà ser inferior a 3,5 metres.

10. En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, menys en els casos que s'estableixi explícitament una normativa especial per a zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides als següents punts.

- a) Edificació en alineació a vial
 - És permès el tancament lateral amb fusta dels cossos volats seguint la construcció tradicional ceretana.
 - En el cas d'edificacions d'unitats tipològiques ceretanes adaptades a vial no es permetrà cap cos sortint tancat com tribunes o miradors en cap dels trams de façana de l'edificació que donin al vial o a parcel·les veïnes.
- b) Edificació aïllada:
 - El vol dels cossos sortints tancats o semitancats vindrà limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.
- c) Edificació en volumetria específica:
 - Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts es definiran conjuntament amb l'ordenació. En les casos que les ordenacions volumètriques comportin façanes alineades al carrer, seran d'aplicació les limitacions establertes en les ordenacions segons alineacions a vial.

Art. 131. Elements sortints.

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tal els sòcols, els ràfecs, les gàrgoles, les barbacanes, marquesines i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tal com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
2. Els elements sortints de caràcter no fix vindran regulats per les ordenances municipals que oportunament s'aprovin. De forma general, aquests elements decoratius de les instal·lacions comercials s'han de situar per damunt de 2,5 metres respecte de la rasant de la vorera en tots els seus punts i amb un sortint màxim del 50% de l'amplada de la vorera i mai superior a 0,5 metres.
3. El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
4. Els sòcols poden sortir un màxim de 5 centímetres en tota la longitud de la façana.
5. Les gàrgoles, cornises i barbacanes al nivell de planta baixa poden tenir un vol màxim de 0,3 metres.
6. Són obligatoris els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 0,6 metres en l'ordenació d'edificació en alineació a vial. Quan es tracti d'edificació aïllada, la distància a partions es mesurarà des dels plans verticals de façana, o del cantell exterior del ràfec, quan aquest ultrapassi els 0,45 metres.

Art. 132. Tanques.

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els espais públics. Les tanques són obligatòries a tots els límits del sòlar i s'amidaran des de la cota natural del terreny.
2. En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, menys en el cas que s'estableixi explícitament una normativa especial per a les zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides als següents punts.
3. Edificació en alineació a vial:
 - a) La tanca de la unitat tipològica, tant a vials com a dins de la parcel·la, sol incloure afegida a la seva superfície elements de mobiliari urbà i domèstics

tradicionals, com ara fonts, seients i bancs, jardineres i les portalades d'accés a l'interior de l'era. En tot cas aquests elements hauran de ser conservats i condicionats en la mida que no quedin afectades per les noves alineacions especificades per aquest Pla als plànols d'ordenació corresponents.

- b) Els portals preexistents d'accés a l'era s'hauran de mantenir en òptimes condicions i es podran rehabilitar les portalades de fusta sempre i quan es mantingui el disseny i material original i els nous elements tècnics com porters automàtics, bústies comunitàries i d'altres quedin perfectament integrades al conjunt.
- c) De manera general, la tanca de la unitat tipològica que confronti amb un vial o amb espai públic haurà de ser opaca, acabada obligatòriament amb pedra o arrebossat de morter de cal, i no podrà ser inferior a 1,20 metres ni superior a 2 metres d'alçada. En qualsevol cas, el projecte d'edificació haurà d'anar acompanyat d'un estudi tipològic de les tanques de l'entorn urbà pròxim, per tal de poder justificar l'ús de materials i revestiments.

4. Edificació aïllada:

- a) L'alçada màxima de les tanques serà 1,80 m. Es podran fer amb material massís, preferentment pedra autòctona, fins una cota màxima de 0,40 metres per damunt de la vorera o del terreny i es continuarà tota amb reixes, tela metàl·lica, piquets de fusta o granit, làmines metàl·liques horitzontals o verticals amb transparències o amb vegetació d'arbustiu viu. No s'admeten el acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- b) Dins de la zona edificable de la parcel·la no es poden fer murs de contenció vistos superiors a 3 metres d'alçada, i es prohibeixen els frontons. Els murs de contenció vistos, fins a 3 metres d'alçada, seran de pedra del país o revestits d'aquesta.

Art. 133. Reculades.

1. S'han de conservar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats excepte si els plànols d'ordenació indiquen expressament una alineació de façana nova.

2. En tot cas, en els tipus d'ordenació o de les zones que s'autoritzin, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. En els carrers que presentin seccions de pas estretes, s'haurà de garantir l'amplada mínima del vial en 3,5 metres per tal de permetre l'accés als serveis públics, mantenint en tot moment la mateixa forma en planta que la finca precedent. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.

3. Edificació en alineació a vial:

- a) A partir de l'altura de la planta baixa es podrà recular l'edifici, sempre i quan no es produeixi, ni pugui produir-se, parets mitgeres al descobert amb les

edificacions contigües, i no s'oposi tal mesura a les normes especials de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

- b) Es poden admetre reculades de l'edificació en alineació a vial, de manera especial en unitats tipològiques ceretanes existents, sobre l'alineació establerta quan sigui justificada per facilitar-hi la maniobrabilitat i l'accés rodat o de vianants d'acord amb les següents especificacions:

- a) A carrers d'amplada menor a 6 metres:

Es poden admetre reculades que no excedeixin els 2 metres de profunditat ni els 5 metres de longitud sobre la façana.

- b) A carrers o places de qualsevol amplada:

Es poden construir rampes o escales a façana a la manera tradicional per tal de possibilitar l'accés a la unitat tipològica en els casos en que existeixi desnivell entre la rasant del carrer i l'espai interior de parcel·la o les plantes de l'habitatge.

4. La reculada no modificarà l'alçada reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada.

5. Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes també s'haguessin reulat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

6. Les rampes o escales d'accés en cap cas es poden tancar ni s'hi poden posar senyals o impediments per poder-hi accedir i han de passar a ser espais públics, encara que de conservació privada.

CAPÍTOL III. PARÀMETRES RELATIUS A LA FORMA I OCUPACIÓ DEL SÒL

Art. 134. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl fan referència els següents elements:

- Parcel·la.
- Solar.
- Illa.
- Fondària edificable.
- Ocupació.
- Espai lliure interior d'illa.
- Era.
- Espai lliure de parcel·la.
- Edificabilitat.
- Adaptació topogràfica.

Art. 135. Parcel·la.

1. Definició:

- a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
- b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats, i també el contrari.
- c) Quan dins d'aquestes Normes urbanístiques o en el planejament derivat, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar-hi complir aquesta superfície mínima o condicions de forma. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o quan ho permetin explícitament o hagin estat adjudicades per projecte de reparcel·lació aprovat prèviament a la tramitació d'aquest Pla.
- d) Les parcel·les que hagessin perdut la superfície mínima que tenien inicialment en menys d'un 20%, per raó de cessió voluntària a la Administració o per expropiació parcial de la mateixa, mantindran l'edificabilitat i densitat d'abans de la disminució.

- e) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Regularització de parcel·la:

- a) Si la mitgera entre dos solars buits contigus no és normal en la línia de façana, es podran edificar sempre que l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a 30°.
- b) En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.
- c) Els casos especials, en què les construccions existents impossibilitessin la regularització o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article i precisarà d'un informe municipal previ.

3. Front mínim:

S'entén per front mínim de parcel·la aquella longitud d'alineació de carrer pertanyent a una mateixa parcel·la, regulada a les normes específiques de cada zona, amb les següents indicacions genèriques:

- a) Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts o entre els dos.

4. Edificació en alineació a vial:

- a) En els processos de parcel·lació nova o de segregació de finques ja edificades amb habitatge tradicional ceretà, amb la finalitat d'obtenir solars, la parcel·la que queda com a edificable ha de complir amb tot el que s'estipula en les condicions d'edificacions en allò que fa referència a l'era o espai comunitari i a la ventilació.
- b) A l'efecte d'aquestes Normes urbanístiques s'ha de considerar com a parcel·la, d'aquelles zones amb tipologia d'habitatge ceretà, només la fracció de sòl ocupat per la unitat tipològica que consta de l'era o espai comunitari, l'edificació i la tanca.

Art. 136. Solar.

1. Per tal que una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i s'ajusti a les condicions determinades per la legislació vigent (article 29 del DL 1/2005):

- a) Que la parcel·la estigui classificada com a sòl urbà i que sigui apte per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística.

- b) Que la parcel·la tingui assenyalades alineacions i rasants.
- c) Que la parcel·la sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un polígon d'actuació urbanística ni en un pla de millora urbana.
- d) Que per edificar no hagi de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar les alineacions o completar la xarxa viària, o es faci la cessió abans d'iniciar la construcció.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics adequats a l'ús del sòl previst, d'acord amb el que disposa l'article 26 del DL 1/2005:

- a) Xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.
- b) Xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
- c) Subministrament d'energia elèctrica.

3. Això no obstant, quan no s'acompleixi amb les condicions del punt anterior d'aquest article, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de 3 mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa general de Dipòsits o a la Corporació municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Mentre no es constitueixi la garantia i es comprometin les cessions, no s'atorgarà la llicència.

4. En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent, article 237.4 del Decret 305/2006, l'Ajuntament condicionarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a la prèvia finalització de l'obra urbanitzadora. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar, previ informe tècnic, les garanties suficients pel manteniment i conservació de la urbanització existent, independentment de les garanties que si s'escau, procedeixin per completar la urbanització.

Art. 137. Illa.

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer o de referència contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 138. Fondària edificable.

1. La fondària edificable definida com la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior, es troba indicada gràficament en els plànols d'ordenació corresponents a la zonificació detallada en sòl urbà i queda regulada en les normes aplicables a cada zona.

2. Aquest paràmetre queda definit per als tipus d'ordenació d'edificació en alineació a vial i d'edificació tradicional ceretana:

3. Edificació en alineació a vial:

- a) En cas que la dimensió de l'illa no permeti una fondària màxima de 12 metres amb un pati interior d'illa capaç d'incloure un cercle de 8 metres de diàmetre, es considerarà edificable tota l'illa, respectant sempre les dimensions mínimes dels celoberts exteriors.
- b) La fondària edificable en cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos volats oberts i amb elements volats sempre i quan la separació entre alineacions interiors sigui com a mínim de 8 metres.
- c) La part de finca que dificulti a una altra l'accés a la fondària edificable assenyalada als plànols només serà edificable fins a l'alçada corresponent a la planta baixa de la segona finca, podent tenir ventilació i vista al pati interior de l'illa, per sobre de la primera, reculant la zona de l'obertura 1 metre de la partió del veí.
- d) A l'estudi de volumetries de l'edificació es podran analitzar les alternatives i justificar les solucions adoptades per tal d'adequar les fondàries edificables als límits de les finques sempre que això no representi un augment de les edificabilitats, ni un perjudici per als veïns.

Art. 139. Ocupació.

1. S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per la projecció horitzontal de l'edificació o pels soterranis.

2. L'ocupació màxima de parcel·la queda establerta en les normes aplicables per a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i les plantes soterrànies en les zones o categories de sòl de desenvolupament en que es permetin.

4. Les plantes soterrànies resultants d'excavació podran excedir com a màxim un 20% de l'ocupació màxima de parcel·la en el cas d'edificacions unifamiliars, mantenint en tot cas, les separacions mínimes a límits de parcel·la.

5. Les plantes soterrànies en el cas de les edificacions plurifamiliars aïllades podran ocupar fins a un 20% més de l'ocupació tipus sempre que s'asseguri que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí a nivell de la cota de la planta baixa en un 80%.

Art. 140. Espai lliure interior d'illa.

1. S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la fondària edificable.

2. Com a norma general, el pati interior d'illa serà totalment edificable quan després d'aplicar el paràmetre de fondària edificable no es pugui incloure un cercle de diàmetre igual o superior a 8 metres. En aquest cas, es permet l'edificació de la planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 metres, estant la coberta d'aquesta edificació 0,40 metres per sobre del paviment del forjat de la primera planta com a màxim.

3. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.

4. La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes a les corresponents zones, categories de sòl de desenvolupament, o a les específicament determinades pel planejament.

5. La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.

Art. 141. Era.

1. L'era és l'espai lliure d'ús privat vinculat a l'edificació rural tradicional i envoltat per una tanca opaca d'alçades variables que conforma el concepte d'unitat tipològica ceretana.

2. Dins de l'era no es permetrà la col·locació d'elements divisoris de cap tipus com ara tanques o parets.

3. En tot cas, l'edificació destinada a habitatge o la tanca de l'era haurà d'estar en alineació a vial.

4. En tot cas, les eres localitzades en les unitats tipològiques del sòl urbà consolidat, independentment del seu grau de protecció, es conservaran i condicionaran d'acord amb la possibilitat de segregació de l'habitatge preexistent en varis habitatges, o amb possibles canvis d'ús de residencial a hotel·ler.

5. Es condicionarà un possible accés motoritzat a l'era d'acord amb l'estat i dimensions dels portals de les unitats tipològiques, privilegiant en tot moment les preexistències i la qualitat ambiental de l'interior en detriment del pas de vehicles al seu interior.

6. Només es permetrà la construcció de piscines en aquelles eres adequades per les seves dimensions i geometries, sempre i quan no es desvirtui el caràcter de la unitat tipològica.

Art. 142. Espai lliure de parcel·la.

1. És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles corresponents a les separacions mínimes i a l'ocupació màxima. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació corresponent.

2. En el cas de unitats tipològiques ceretanes d'ordenació en alineació a vial, si la superfície ocupada per l'edificació i l'era és inferior a la superfície de la parcel·la, la part sobrant de la mateixa tindrà la consideració d'espai lliure d'ús privat.

3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures d'acord amb la normativa específica de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 143. Edificabilitat.

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència - *parcel·la, unitat, sector*- i s'haurà d'expressar en metres quadrats de sostre (m2st) per metres quadrats de sòl (m2sl).

2. Coeficient d'edificabilitat bruta:

Relació entre la superfície edificable i la superfície de les unitats d'execució. Les unitats d'execució seran els sectors de planejament o polígons d'actuació urbanística.

3. Coeficient d'edificabilitat neta:

Relació entre la superfície edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.

4. Sostre màxim:

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²st) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes Normes urbanístiques.

5. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat:

- a) A efectes de càlcul d'edificabilitat computarà la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada, a efecte del que estableixin les especificacions de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
- c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
- d) La superfície que ocupin els patis de ventilació i il·luminació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquesta Normativa.
- e) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efecte d'edificabilitat.
- f) Les golfes o plantes sota coberta computaran a efectes d'edificabilitat d'acord a les condicions específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 144. Adaptació topogràfica del terreny.

1. Edificació en alineació a vial:

La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes baixes i soterrani.

En les unitats tipològiques ceretanes adaptades al sistema d'ordenació de l'edificació en alineació a vial s'hauran de preveure, a més, les següents situacions d'adaptació topogràfica de l'era al terreny:

1. L'era al sòl urbà consolidat:

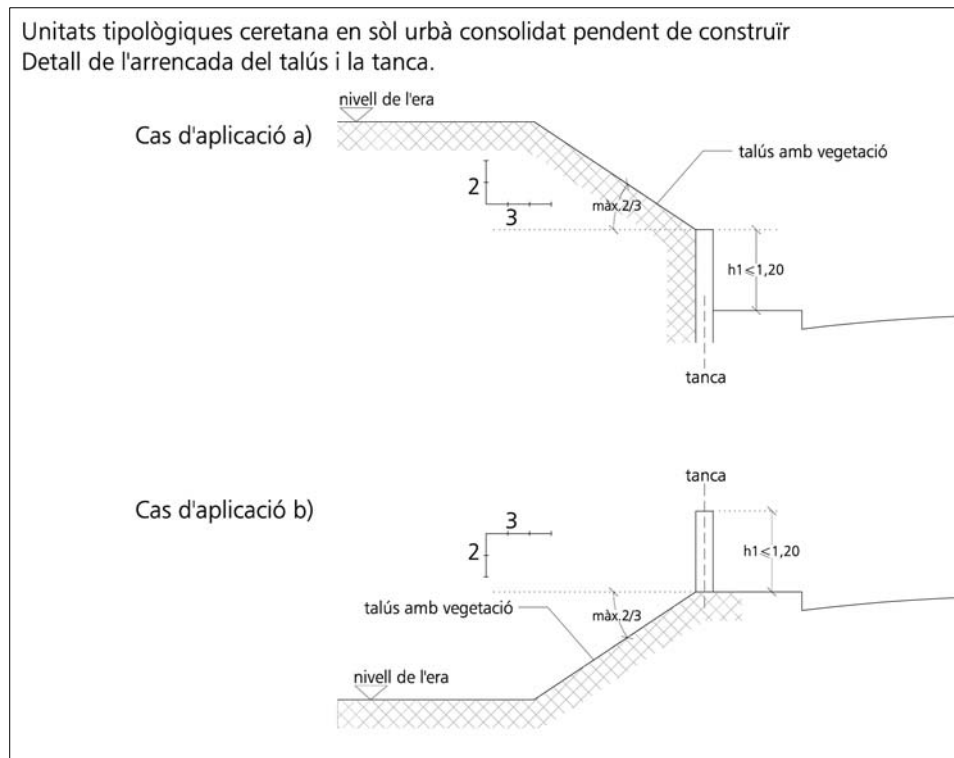
- D'acord amb les edificacions i unitats tipològiques preexistents dels voltants es mantindrà la condició de l'era com espai

plenament horitzontal i vinculat al nivell del carrer o espai públic, sent prohibits els esglaonaments i pendents superiors al 5%.

- S'admeten rampes i escales per tal d'accedir-hi des de la via pública.

2. L'era al sòl urbà consolidat pendent d'edificar:

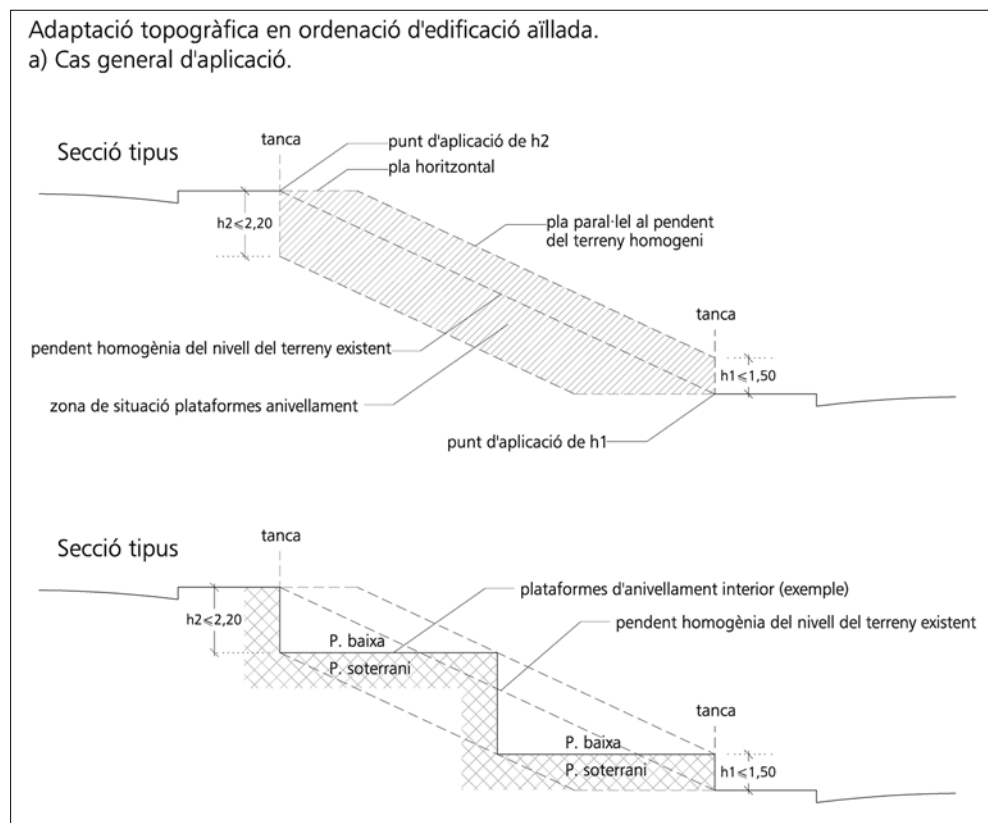
- De manera general i sempre i quan la topografia així ho permeti s'hauran de mantenir els paràmetres definits al punt anterior del present article.
- Atenent a possibles condicionants topogràfics l'era s'haurà d'adaptar a la rasant natural del terreny o als desnivells provinents dels antics horts sense la necessària vinculació directa d'aquest espai amb el carrer o espai públic, evitant així la construcció de murs de contenció vistos a l'interior o als límits de la parcel·la, segons casos d'aplicació a) i b) explicats a continuació.



- En aquest cas, l'era haurà d'estar tancada en la seva alineació a vial mitjançant un mur opac d'alçada màxima 1,2 metres, i a partir del qual es podrà continuar fins al nivell de l'era amb un talús amb vegetació de pendent màxima resultant de la proporció 2/3, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal, no comptabilitzant aquest espai atalussat en la superfície mínima computable ocupada per l'era.
- S'admeten rampes i escales per tal d'accedir-hi des de la via pública.

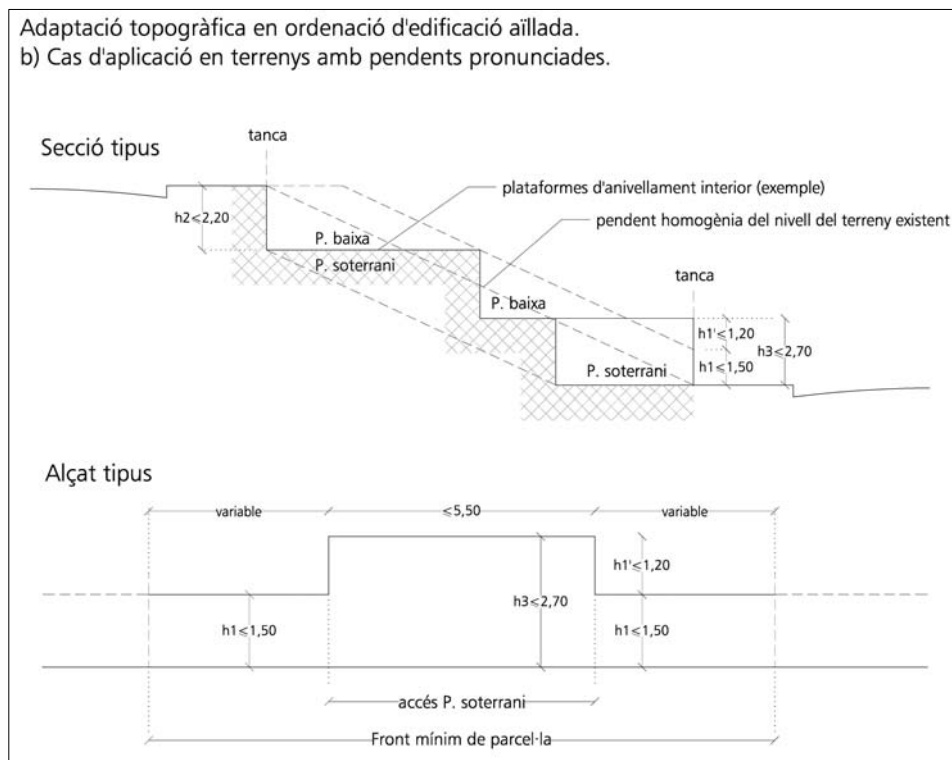
2. Edificació aïllada:

- De forma general no es pot alterar el nivell natural del terreny als límits de la parcel·la, si no s'autoritza expressament i atenent a condicionants topogràfics determinants.
- Els límits de parcel·les i les zones de franges de separació obligatòria hauran d'adaptar obligatòriament el seu sòl mitjançant perfils transversals de pendent màxima de proporció 2/3, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal.
- En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament, amb una diferència de cotes màxima de 1,50 metres per sobre de la rasant del terreny i un màxim de 2,20 metres per sota de la mateixa rasant, o bé amb talussos amb vegetació que no superin un pendent màxim definit per la proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal, segons queda recollit a l'esquema següent.



- Quan per raons de parcel·les amb pendents pronunciades, i per l'aplicació del punt c) del present article, la implantació de la planta soterrani supossi l'excavació excessiva del terreny existent, es permetrà que la cara superior del forjat del sostre de la planta soterrani estigui com a màxim 1,20 metres per sobre de la plataforma d'anivellament situada a 1,50 metres damunt la línia de pendent homogeni del terreny, i amb un màxim de 5,50 metres d'amplada al front de la parcel·la, no suposant en cap cas més del 40% de la longitud

total de l'alineació. En tot cas, la resta del front de parcel·la haurà de mantenir la cota donada per la plataforma d'anivellament situada a 1,50 metres per sobre de la línia de pendent homogeni del terreny, segons es detalla al següent esquema.



- e) La planta soterrani que es defineix al punt 2.d) del present article podrà situar l'aparcament i espais auxiliars de l'edificació al límit de parcel·la, havent-se de reposar i mantenir en condicions la vegetació sobre el sostre de l'aparcament. Aquesta planta soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat ni ocupació, si bé no podrà depassar del 10% de la superfície del solar
- f) En els límits de parcel·les i franges de separació obligatòries no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, el perfil transversal haurà d'estar comprès dins d'un talús màxim de proporció 2/3 amb el veí, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En tot cas, es podrà preveure la coordinació entre veïns propietaris de parcel·les pel que fa a la substitució i reposició de terres en el límit de la parcel·la.
- g) En tot cas, els projectes constructius hauran d'acompanyar-se de plànols de seccions topogràfica longitudinal i transversal a escala mínima de 1:200, amb indicació de la rasant actual del terreny, secció modificada de la rasant actual del terreny i situació relativa de la edificació proposada, així com l'alçat de les tanques. En cas que no sigui possible establir la rasant existent del terreny, aquest es substituirà per la línia teòrica descrita a l'apartat 2.c d'aquest article.
- h) Els murs de contenció i les pantalles vistes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 3 metres.

3. En el cas que un sector estigui localitzat en un terreny amb pendents superiors al 20%, els percentatges d'ocupació i edificabilitat admesos seran:

- a) Del 20% al 35% de pendent: s'haurà de disminuir en 1/4.
- b) Del 35% al 50% de pendent: s'haurà de disminuir en 1/3.
- c) Major del 50% de pendent: serà imprescindible que un estudi d'ordenació del sòl i l'edificació delimiti els àmbits on es prohibeixi l'edificació, sense sobrepassar en cap cas els límits anteriors.
- d) En els sectors de sòl urbanitzable que presentin desnivells superiors als 3 metres, naturals o procedents d'aterrassaments agrícoles, el pla parcial urbanístic que els desenvolupi justificarà el tractament d'aquests desnivells, de forma particular pel que fa a l'estabilitat del sòl.
- e) Els plans parcials urbanístics que ordenin el sòl anteriorment descrit han de preveure necessàriament la disposició dels accessos i els aparcaments a cada parcel·la, o establir les condicions que han de garantir-los.

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ.

Art. 145. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a l'edificació fan referència els següents elements:

- Nombre de plantes.
- Planta soterrani.
- Planta baixa.
- Planta pis.
- Planta sota coberta.
- Coberta.
- Alçada de les plantes.
- Construccions auxiliars.
- Piscines.
- Patis de llum o celoberts.
- Patis de ventilació.
- Ventilació d'escales.

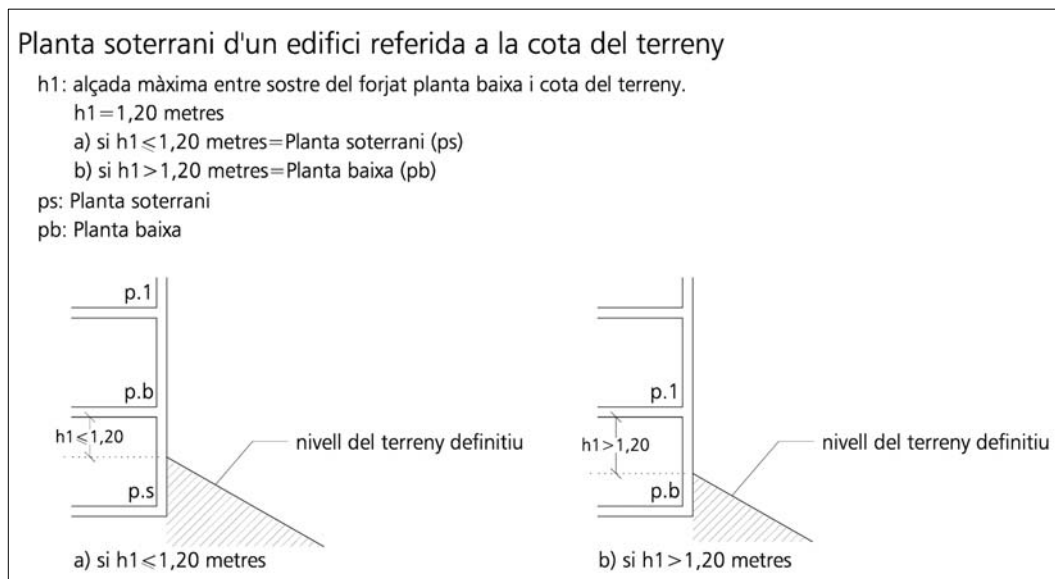
Art. 146. Nombre de plantes.

És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden fixar-se dins de la dimensió definida per l'alçada reguladora de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 147. Planta soterrani.

1. La construcció de plantes soterranis queda establerta en les normes aplicables per a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
2. En l'ordenació de l'edificació en alineació a vial, les plantes soterranis seran aquelles plantes situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.
3. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

4. De forma general i d'acord amb les especificacions de cada zona o categoria sòl de desenvolupament, per als tipus d'ordenació d'edificació aïllada i ordenació per volumetria específica, es considerarà planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys de 1,20 metres per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semi soterrada de la qual el seu sostre estigui per sobre d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.



5. En cas d'ús hotel·ler, el forjat superior de la planta soterrani podrà superar el nivell natural del terreny fins a un màxim de 1,60 metres per tal de destinar la planta a serveis, en tot cas sense computar en l'edificabilitat.

6. De forma general, l'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

7. Si per causa del pendent del terreny el soterrani no estigues soterrat totalment i tingues una o diverses façanes descobertes, cada zona o categoria de sòl de desenvolupament regularà l'alçada màxima permesa sense que en cap moment es sobrepassin en 3 metres l'alçada reguladora, sigui o no utilitzada la planta soterrani. En cas que es depassi aquesta alçada es reduiria l'alçada reguladora fins que la complís.

8. Edificació en alineació a vial:

- a) L'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins un 20% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació, sempre que es garanteixi que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí a nivell de la cota de planta baixa i es faci un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.

9. Edificació aïllada:

a) Edificació plurifamiliar:

La planta soterrani podrà ultrapassar en un 20% l'ocupació màxima de parcel·la sempre que no sobresurti en cap dels seus punts 1,20 metres per sobre de la rasant del terreny.

b) Edificació unifamiliar aïllada o en filera:

L'ocupació de la planta soterrani podrà excedir com a màxim un 20% de l'ocupació admesa però haurà de mantenir les distàncies a vial, parcel·les veïnes i fons de parcel·la, sense perjudici del què es preveu en cas de desnivells especials.

10. Edificació per volumetria específica:

a) Les condicions de les plantes soterrani seran definides pel pla parcial urbanístic o pla especial corresponent.

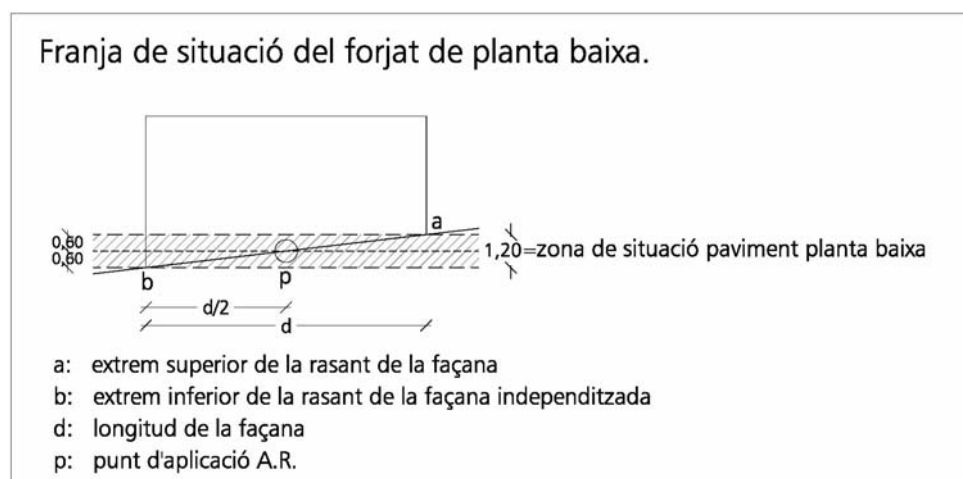
11. S'exceptuen de les limitacions dels punts 8a i 9a, del present article, aquelles parcel·les que destinin la planta soterrani a aparcaments d'ús públic d'acord amb l'Ajuntament.

12. Els propietaris de les plantes soterrani i els tècnics redactors dels projectes d'edificació hauran de prendre totes les mesures necessàries, tal com dipòsits d'acumulació, bombes, vàlvules antiretorn o d'altres, per tal d'evitar la presència d'aigües que en cas de pluges intenses poguessin afectar les plantes soterrani.

Art. 148. Planta baixa.

1. Edificació en alineació a vial:

a) És considerarà planta baixa aquella planta en la qual el seu paviment està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la.



- b) Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.
- c) En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.

2. Edificació aïllada:

- a) S'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani.

3. De forma general, i sempre que no s'indiqui explícitament a la Normes específiques de cada zona o del planejament de desenvolupament s'aplicaran els paràmetres següents:

- a) Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les previstes en la legislació vigent sobre activitats segons l'ús i destí.

Art. 149. Planta pis.

- 1. S'entén per planta pis tota la planta de l'edificació per sobre de la planta baixa.
- 2. Sempre que la regulació de la zona no determini el contrari, les plantes pis tindran una alçària lliure mínima d'acord amb el que estableix la normativa d'habitabilitat vigent.

Art. 150. Planta sota coberta.

1. Es consideraran com plantes sota coberta aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per a la formació de la sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0,30 metres sobre l'últim forjat real sense que el total superi l'alçada màxima admesa a la zona corresponent.

2. Estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. De manera general no es permet que les golfes habitables puguin constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior a menys que així s'estableixi a les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Pel que fa a edificacions que canviïn d'ús residencial a hotel·ler es permetrà la construcció d'habitacions independents i zones comuns a l'espai sota coberta, sempre

i quan es respectin les condicions d'edificació i estètiques de les respectives zones o categories de sòl de desenvolupament.

3. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,50 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no.

4. Les obertures de ventilació i il·luminació de les plantes queden regulades a la normativa específica de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

En les noves edificacions les obertures de ventilació i il·luminació sota cobertes, sempre que la regulació normativa ho permeti, quedaran incloses i s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin de la mateixa ni siguin perceptibles en el pla de façana.

Art. 151. Coberta.

1. Tret que les ordenances específiques d'una zona o categoria de sòl de desenvolupament admetin expressament la singularitat, les cobertes estan subjectes a les determinacions següents:

- a) La coberta serà inclinada, preferentment a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.
- b) El carener se situarà:
 - Paral·lel a la façana de l'edifici al carrer en l'edificació en alineació a vial.
 - Amb una alçada màxima per sobre de l'alçada reguladora de 3,50 metres.

2. Les cobertes de pissarra tindran un pendent comprès entre el 30% i el 70%. Aquestes es construiran, preferentment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes, tot allò amb l'obligat ús del canaló de ràfec per a recollida de les aigües pluvials i l'entubat de les mateixes fins al clavegueró del carrer, la voravia, i preferiblement als dipòsits d'emmagatzematge per a rec, segons correspongui.

3. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts, capelles i plaques de captació d'energia solar sempre i quan quedin integrades de la manera més idònia a la solució constructiva.

4. Les claraboies, en les zones en les quals estigui permesa la seva col·locació, hauran de ser paral·leles als plans de teulada, tipus VELUX i hauran de quedar perfectament integrades al pla de la coberta.

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

6. Per a les zones de sòl urbà en les que es permeti la construcció de finestres tradicionals o lluernes al teulat s'adoptaran les següents limitacions:

- a) La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 25% de la superfície de la coberta i s'hauran de separar del pla de façana una distància mínima de forma que no trenquin la barbacana.
- b) Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

Art. 152. Alçada de les plantes.

1. Alçada lliure d'una planta:

És la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.

2. Alçada total d'una planta:

És la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre.

3. Alçada útil d'una planta:

És la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, o elements estructurals puntuals. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança.

4. En obres de rehabilitació d'edificacions tradicionals es podran substituir els forjats per tal de assolir les exigències entorn a l'habitabilitat dels habitatges o habitacions hoteleres sempre i quan no s'afectin façanes amb noves obertures.

Art. 153. Construccions auxiliars.

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control, barbacoes i altres usos similars.

2. Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del present Pla.

3. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.

4. Sempre que no s'indiqui en les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectant les reculades i les separacions de l'indars establertes a cada zona.

5. Edificació aïllada unifamiliar:

- a) Les construccions auxiliars com els garatges, cambra de calefacció i altres es podran edificar al límit de parcel·la sempre i quan aquestes construccions tinguin la categoria de planta soterrani.

Art. 154. Piscines.

1. Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni edificabilitat, i poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una distància mínima de 1,50 metres respecte dels l'indars a carrer i veïns per tal d'evitar afectacions a les tanques.

2. Els armaris que continguin la maquinària de la piscina que per les seves reduïdes dimensions no siguin practicables, podran situar-se adossats a les tanques i no computaran als efectes de càlcul de l'ocupació per edificacions auxiliars.

3. Les piscines hauran de comptar obligatòriament amb sistemes de tractament de l'aigua, per raó d'estalvi en el consum d'aigua i estar dotades amb els elements de seguretat corresponents.

Art. 155. Patis de llum o celoberts.

1. Per patis de llum o celoberts s'entén l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior del mateix espais lliures privats.

2. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors hauran de ventilar i captar la llum a través de les façanes de l'edificació, o almenys mitjançant patis de llum a les zones en les quals estigui la permesa la seva construcció.

La ventilació i il·luminació a través de mitjans tècnics, sense utilització de patis de llum s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques dels habitatges.

3. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de la seva alçada. La dimensió del celoberts interior ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a 1/6 de la seva alçada, amb un mínim de 3 metres

que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de 2 metres i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

<u>Alçada del planta</u>	<u>Superfície mínima (m2)</u>
– 1 planta.....	10
– 2 plantes.....	10
– 3 plantes.....	12
– 4 plantes.....	14
– Més de 4 plantes.....	16

4. Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscribible que diu el número anterior d'aquest article.

Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

5. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. El celobert serà mancomunitat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües.

Serà indispensable als efectes d'aquesta Normativa, que la mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

6. A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte, a més , les següents determinacions:

- Les llums mínimes entre murs de celoberts no podran reduir-se amb cossos o elements sortints o altres serveis, com són els safareigs.
- L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'estimarà en nombre de plantes, des de la més baixa servida que el necessiti com a celobert fins a la més elevada.
- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.
- El moviment del celobert estarà com a màxim a 0,60 metres per damunt del paviment de l'habitació que s'hagi de ventilar.

7. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercials i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals.

Art. 156. Patis de ventilació.

1. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
2. Les condicions de mesurament d'alçada, cobriment dels patis i mancomunitat son les mateixes que les condicions establertes per als patis de llum o celoberts.

Art. 157. Ventilació d'escalas.

1. En els edificis d'habitatges la ventilació s'efectuarà mitjançant finestres en les façanes o en el cas que no es pugui, mitjançant ventilació zenital amb claraboies segons les condicions que fixin les ordenances municipals, sempre que en el buit central de l'escala s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre no inferior a $\frac{1}{9}$ de l'alçada total del recinte amb un mínim de 1,10 metres. La claraboia de cobriment tindrà com a mínim una superfície de $\frac{2}{3}$ de la de la caixa d'escala.
2. En tot cas, seran d'obligat compliment les especificacions que reculli la normativa d'incendis del CTE.

CAPÍTOL V. PARÀMETRES RELATIUS A L'ESTÈTICA I ACABATS.

Art. 158. Tipus de paràmetres.

Els paràmetres relatius a l'estètica i acabats fan referència als següents elements:

- Composició de façanes.
- Materials i acabats de façanes.
- Materials i acabats de cobertes.
- Rètols publicitaris i altres elements informatius.

Art. 159. Composició de façanes.

1. De manera general i al marge de la normativa específica de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament definides pel present Pla, la tipologia de façana, amb les obertures, ràfecs, balcons i cossos sortints, en les edificacions construïdes dels nuclis urbans hauran de mantenir-se i no es podran afectar sense un previ informe municipal favorable.

2. Edificació en alineació a vial:

En les zones d'ordenació tradicional ceretana (clau 12a) que conformin àmbits d'interés arquitectònic s'estableix l'aplicació dels següents criteris compositius en les noves edificacions:

- a) Per a les façanes de les edificacions alineades a carrer preferentment s'haurà de fer predominar el massís de les parets per sobre del buit de les finestres.
- b) A les façanes que donin a l'era es permetrà la construcció de finestrals que donin accés als cossos volats oberts com ara les terrasses i els balcons si existeixen.

3. Edificació aïllada:

- a) Es permet la construcció de grans obertures, sempre i quan s'asseguri el correcte compliment de la normativa d'eficiència energètica.

Art. 160. Materials i acabats de façanes.

1. Al marge de les especificacions normatives de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament, els materials emprats en els acabats de façanes queden limitats pel que fa al color, cercant per sobre de tot la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona, majoritàriament de terrossos i grisos, o del paisatge, quedant prohibit en tot cas l'ús del color blanc.

2. Serà obligatori l'acabat amb pedra o arrebossat de morter de calç de totes aquelles façanes que confrontin amb vial o a l'espai públic i que es regulen amb la qualificació 12a (Zona d'ordenació tradicional ceretana B).

3. Pedra de la zona:

Les parets de pedra de les façanes de les edificacions podran ser vistes o arrebossades d'acord amb el seu estat original i les preexistències de la zona. En tot cas, quan s'opti per l'arrebossat de les façanes es tindrà especial cura en evitar colors llampants i el blanc.

4. Fàbriques ceràmiques:

De forma general queda restringit l'ús sistemàtic de fàbrica ceràmica vista en les façanes de les noves edificacions. En tot cas, caldrà adequar la gama cromàtica de la fàbrica ceràmica al contexte que l'envolta, sent l'Ajuntament en última instància, mitjançant previ informe tècnic vinculant, qui estimi o desestimi el projecte abans de la seva aprovació.

5. Fusta:

- a) En cas de rehabilitació d'edificacions, i atenent al seu estat de conservació s'hauran de conservar i condicionar els elements portants de fusta de les obertures de les façanes de les edificacions, tals com les llindes i les jàsseres, i només podran ser substituïts per altres peces de similar mida i aspecte. En cap cas podran ser restituïdes amb peces prefabricades de formigó, pedra, acer o ceràmica.
- b) En cas d'utilitzar fusteries d'acer inoxidable, alumini o PVC, hauran de quedar cromàticament integrades dins del conjunt edificat, i en cap cas podran ser de colors llampants ni blancs.
- c) Les portalades existents d'accés a les unitats tipològiques de la zona d'ordenació tradicional ceretana B (Clau 12) s'hauran de conservar i condicionar adequadament, i no es permetrà la seva substitució per portes metàl·liques, independentment del seu acabat. En cas d'estat ruïnós de la portalada s'haurà de substituir per una de nova, de les mateixes dimensions, aspecte i incorporant nous elements com ho són els porters automàtics i les bústies.
- d) De forma general, la fusta emprada de forma diversa en les façanes haurà d'estar degudament tractada.

6. Metall:

- a) L'ús dels diferents elements metàl·lics, tant com a element constructiu o estructural vist, o com a sistema de revestiment, només es permetrà sempre i quan aquest quedi integrat cromàticament al conjunt edificat, previ informe tècnic de l'Ajuntament, que serà vinculant.
- b) En cas de rehabilitació, les edificacions que disposin de baranes realitzades amb ferro colat o altres tipus s'hauran de conservar i mantenir, evitant la seva substitució per baranes de fusta.
- c) Els canalons, els entubats d'instal·lacions i altres elements que recorrin per el pla de façana de les edificacions hauran de ser metàl·lics i quedaran integrats cromàticament al conjunt de l'edificació.
- d) No s'admetrà l'alumini com a element de revestiment.

7. Vidre:

En cas de rehabilitació, s'hauran de substituir totes les superfícies vidriades de les finestres i portes de les edificacions per tal de poder assegurar el compliment d'eficiència energètica de la legislació vigent.

8. Formigó:

Per a l'ús del formigó, tant in situ com en forma de prefabricats a tot l'àmbit de les façanes, caldrà informe tècnic previ favorable de l'Ajuntament, exceptuant magatzems i naus industrials o agrícoles, on no serà necessari.

9. Plàstics i similars:

Queda prohibit, en totes les zones i categories de sòl de desenvolupament, de l'ús de materials plàstics i sintètics com a material de revestiment, a qualsevol àmbit de les façanes de les edificacions, exceptuant informe tècnic previ favorable de l'Ajuntament.

10. Fibrociment:

Queda prohibit, en totes les zones i categories de sòl de desenvolupament, de l'ús del fibrociment i similars a qualsevol àmbit de les façanes de les edificacions.

11. De forma específica, en la zona d'ordenació tradicional ceretana B (clau 12), s'estableixen els següents punts en les casos de rehabilitació i de nova edificació:

- a) Queda prohibida la utilització de la fusta com a únic material de revestiment tant en les façanes que donin a l'era o a l'espai comunitari com en les façanes que donin al carrer o parets mitgeres, exceptuant informe favorable previ de l'Ajuntament.
- b) S'exigirà majoritàriament l'ús de la fusta als elements estructurals vistos de les façanes que no donin a l'era o a l'espai comunitari, com són les fusteries, tancaments laterals de balcons, baranes i barrots, porticons i ràfecs.
- c) Queden prohibides les façanes d'edificacions realitzades amb fàbriques de ceràmica o blocs de formigó vistos sense arrebossar.

En cas que l'acabat de la façana sigui d'arrebossat de morter, podrà ser pintat o no, però s'haurà d'obtenir una adequació cromàtica a la gama de colors terrossos i grisos de la zona, quedant prohibit en tot cas l'ús del color blanc.

Art. 161. Materials i acabats de cobertes.

1. De manera general, els edificis s'hauran de cobrir amb pissarra negra atenent el material de coberta predominant de l'illa o àrea on s'hagi d'implantar l'edificació, atenent en tot moment a criteris de respecte ambiental i paisatgístic front el patrimoni edificat ceretà. En les edificacions situades en les estacions d'esquí, magatzems, construccions agrícoles i industrials, les cobertes podran ser metàl·liques.
2. S'admet la reposició de les cobertes amb el mateix tipus de material en aquells edificis que disposin amb anterioritat d'aquest tipus de coberta, exceptuant el fibrociment o similar.
3. Per a edificacions amb usos agrícoles, industrials o d'equipaments i amb un informe tècnic municipal favorable previ s'acceptaran altres materials de color i textura idèntics a la llosa de pedra o a la pissarra negra del país, o aconsellables per la peculiaritat de l'edificació a què es destinen.
4. Queda expressament prohibit l'ús de plaques de fibrociment per als edificis d'habitatges, hotelers, oficines i equipaments i només es permet el seu ús als coberts agrícoles, sempre que no siguin vistos des de la via pública i mantenint el criteri cromàtic emprat per a la resta de cobertes.
5. Sempre i en les cobertes de qualsevol tipus d'edificació s'hauran de col·locar paraneus o trencaneus.
6. Pel que fa a les lluernes i finestres inserides en la teulada, tipus VELUX, es regularan d'acord amb les especificacions de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Art. 162. Rètols publicitaris i altres elements informatius.

1. Només es permetrà la col·locació de rètols publicitaris a les tanques o a les façanes de les edificacions que donin a veure quan aquests facin referència exclusiva a l'activitat que es desenvolupa a l'interior.
2. Els rètols publicitaris hauran de tenir unes mides i acabats del tot respectuosos amb l'entorn, d'acord amb les ordenances reguladores, quedant prohibits aquells amb llums de neó i llampants.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 163. Definició i delimitació.

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà els terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació, almenys en dues tercers parts de la seva superfície edificable.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució del planejament urbanístic o que estiguin inclosos en un Polígon d'actuació o Sector de Millora urbana, la classificació com a sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment de les obligacions derivades del planejament de desenvolupament o dels compromisos de conservació adquirits.
3. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà, consolidat i no consolidat, en els corresponents plànols de Qualificació del sòl i es delimiten les corresponents zones i subzones del sòl urbà i es determinen les alineacions i rasants.

Art. 164. Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat.

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. S'admet que les obres d'urbanització i edificació siguin simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'Ajuntament.

3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment efectiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats per aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística del municipi.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.
5. En el cas que sigui necessària la reparcel·lació, per poder edificar en sòl urbà consolidat, aquesta ha d'haver estat aprovada.
6. En el cas que solars ja edificats manquin d'algun servei urbà necessari per a la seva qualificació legal com a tal, a requeriment de l'Ajuntament la propietat haurà de complementar el servei deficitari en el temps que se li concedeixi i en altre cas podrà fer-ho subsidiàriament l'Ajuntament a compte de la propietat. Així mateix en els casos de serveis esdevinguts obsolets o deficitaris i en els què, posteriorment a la construcció, s'hagin instal·lat conduccions d'aigües brutes a menys de 100 metres, serà obligatòria la connexió.
7. Els propietaris hauran de mantenir els solars tancats i nets en tot moment, especialment de vegetació seca que pugui ocasionar incendis. En cas de no fer cas del requeriment, l'Ajuntament actuarà subsidiàriament a compte de la propietat.

Art. 165. Drets i deures dels propietaris en sòl urbà no consolidat.

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat és el Polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures, segons l'art.44 del DL 1/2005:
 - 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 pels sistemes urbanístics inclòs en l'àmbit d'actuació.
 - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics que aquest Pla inclou en el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que corresponguin, en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.

- f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
- g) Conservar les obres d'urbanització agrupades legalment com a junta de conservació.
- h) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit d'actuació inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 68.2 del DL 1/2005.
- i) En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions de cessió i urbanització establertes per la legislació vigent als arts. 42.2 i 44.2 del DL 1/2005:

- a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
- b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'art. 44.2 del DL 1/2005.
- c) Acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest Pla o el programa d'actuació municipal.

Art. 166. Zones en sòl urbà.

1. Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació, dels diferents usos principals i de la relació existent entre el planejament vigent, fins l'aprovació del present Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp, format pel PICC dels municipis de Girona.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les zones següents:

-Zona d'ordenació tradicional ceretana B.....	clau 12a
-Zona Eixample centre.....	clau 13
-Zona d'edificació residencial aïllada plurifamiliar:	
-Plurifamiliar grau I	clau 31a
-Plurifamiliar grau II	clau 31b

-Plurifamiliar grau III	clau 31c
-Plurifamiliar grau III. Subzona Pista Llarga.....	clau 31c-2
-Plurifamiliar grau IV	clau 31d
-Plurifamiliar grau V	clau 31e
-Plurifamiliar grau VI	clau 31f
-Plurifamiliar grau VI. Subzona Pista Llarga.....	clau 31g
-Plurifamiliar-Pla Parcial de l'Estació.....	clau 31h
-Plurifamiliar-SUP 6.....	clau 31-S6
-Plurifamiliar-A-SUP 7.....	clau 31-S6-AB
-Plurifamiliar-B-SUP 7.....	clau 31-S6-C
-Plurifamiliar-SUP 8.....	clau 31-S8
-Plurifamiliar-Alp	clau 31-ALP
-Plurifamiliar-La Molina 1.....	clau 31-MO-1
-Plurifamiliar-La Molina 2.....	clau 31-MO-2
-Plurifamiliar-Masella 1.....	clau 31-MA-1
-Plurifamiliar-Masella 2.....	clau 31-MA-2
-Zona d'edificació residencial unifamiliar aïllada:	
-Unifamiliar grau I	clau 32a
-Unifamiliar grau I. Subzona Alp.....	clau 32a-p
-Unifamiliar grau II	clau 32b
-Unifamiliar grau III	clau 32c
-Residencial entre mitgeres grau II.....	clau 32g
-Unifamiliar-SUP-8.....	clau 32-S8
-Zona industrial:	clau 51
-Zona d'activitat terciària i comercial:	clau 52
-Zona de manteniment de l'ordenació existent:	
-Edificis singulars	clau 61a
-Àrees d'estructura homogènia.....	clau 61b
-Zona de verd privat:	clau 71
-Zona esportiva privada:	clau 72
-Zona amb desenvolupament hotel·ler:	clau H

Art. 167. Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.

1. El sòl urbà es regula per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes urbanístiques, per les determinacions que estableixi el planejament derivat que desenvolupi cada àrea i per les ordenances municipals de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els

projectes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

3. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà. Les zones definides pels Plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM podran fer referència a les zones regulades per aquestes Normes urbanístiques o crear noves subzones.

Art. 168. Edificacions existents i rehabilitació.

Les edificacions existents que no s'ajustin a les condicions establertes en aquestes normes urbanístiques que no es trobin en situació fora d'ordenació es consideren de volum i ús disconforme. En elles es podran autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació, i els canvis d'ús, sempre que es tracti d'usos admesos a les corresponents zones. Els usos preexistents podran mantenir-se sempre que no esdevinguin incompatibles amb els determinats per a cada zona.

Art. 169. Condicions d'urbanització.

1. Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.

Pel que fa a les línies elèctriques i/o de telecomunicacions preexistents s'hauran de soterrar si es fan obres de nova construcció o de rehabilitació urbanística.

2. De manera general, s'optarà per xarxes separatives, d'aigües pluvials i fecals, en els nous sistemes de clavegueram. Pel que fa a les xarxes existents, els projectes de millora urbana hauran de preveure la seva substitució per les de xarxes separatives.

3. Caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

4. L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones, jardins i parcs, vials de polígons industrials.

5. Llevat casos justificats per una elevada mobilitat i en les vies en les que les voreres no estiguin al mateix nivell que la calçada, que impliquin la construcció de vials de doble sentit, la secció de nous vials urbans es projectarà de tal forma que l'amplària que es destini a calçada no superi el 50% de la total del vial.

6. Els vials, llevat casos justificats, incorporaran arbrat (preferentment autòcton tal com s'especifica a l'articulat sobre zones verdes).

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

SECCIÓ 1. ZONA D'ORDENACIÓ TRADICIONAL CERETANA B

Art. 170. Ordenació tradicional ceretana B, clau 12a.

1. Definició:

Aquesta zona prové de les Normes regulades al PICC, antiga clau 3, i correspon a una tipologia que s'ha desenvolupat per a l'adaptació a vial de la tradicional ceretana, quan l'era es feia innecessària. Existeix a la zona de nucli antic i per motius d'unitat i coherència tipològica s'ha de conservar el caràcter de l'àmbit on s'enquadra.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
12a	125	6,00

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipologia:
- Unifamiliar o plurifamiliar.
- b) Tipus d'ordenació:
- Edificació en alineació a vial.
- c) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i fondària edificable:

zones	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Densitat màxima	Fondària edificable m
12a	2,00	1 habitatge/125 m2 solar	12

- La fondària edificable haurà de possibilitar, sempre, que l'edificació disposi d'un pati posterior. Quan per la dimensió de la fondària de la parcel·la no es doni formació a pati posterior es permetrà la ocupació de tot el solar.
- Quan el planejament derivat contempli la reserva de sostre per a habitatge protegit, dins d'aquesta qualificació de sòl urbà, la densitat

de la subzona podrà incrementar-se al doble per poder permetre la construcció, com a màxim, de dos habitatges on abans n'hi havia un de sol. En tot cas, s'haurà de mantenir la superfície mínima de parcel·la.

d) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora:

zona	Nombre màx de plantes nº	Alçada reguladora m
12a	PB+2PP (3 plantes)	8,75

e) Planta sota coberta:

- Es podrà fer servir com a planta independent i la seva superfície haurà de comptabilitzar a l'efecte del conjunt de l'índex d'edificabilitat neta.

f) Planta coberta:

- El volum de coberta no podrà superar en cap cas els 3 metres d'alçada a partir de l'arrencada d'aquesta.

g) Coberta:

- El pendent de la coberta haurà d'estar comprès entre el 30% i el 50%.

4. Condicions estètiques.

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Habitatge: usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Terciari: ús específic hotel·ler.

b) Ús complementari:

- Terciari: usos específics de comercial de superfície màxima de 200 m2, recreatiu, restauració, oficines i serveis.
- Altres usos específics: tallers, serveis de fins 400 m2 de dia i nit, educatiu limitat a llar d'infants, cultural, associatiu.

SECCIÓ 2. ZONA EIXAMPLE CENTRE

Art. 171. Eixample centre, clau 13.

1. Definició:

Aquesta zona prové de les Normes regulades al PICC, antiga clau 5, i comprèn els sòls urbans d'edificació generalment contínua de més recent creació i les seves ampliacions.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: no s'estableix.

zones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
13	-	6,00

- S'accepten les situacions existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM amb edificacions laterals que impedeixin aquesta amplada per a les quals la façana mínima edificable serà de 4,5 metres.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipologia:
- Plurifamiliar en alineació a vial.
- b) Tipus d'ordenació:
- Edificació en alineació a vial.
- c) Edificabilitat:
- L'edificabilitat d'aquesta zona resulta de l'aplicació conjunta dels paràmetres que es defineixen en aquest punt 3.
 - En cas de definir un Pla de millora urbana, aquest haurà de delimitar com a mínim una illa sencera, assenyalant-se una edificabilitat bruta d'1'5 m2st/m2 sòl.
- d) Alineacions:
- Són les fixades pel POUM als plànols d'ordenació del sòl urbà.

e) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora segons l'amplada del vial:

zona	amplada del carrer m	Nombre màx de plantes nº	Alçada reguladora m
13	<=8	PB+2PP (3 plantes)	9,50
	>8	PB+3PP (4 plantes)	12,50

f) Fondària edificable:

- La fondària edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació o per les línies de façana quan per les seves dimensions l'illa sigui totalment edificable i no doni lloc a formació de pati interior. A les tipologies que no donen lloc a la formació d'illa, es delimita als plànols la perimetral envolupant en superfície de l'edificació.

g) Interior d'illa:

- En els casos en què apareguin patis interiors d'illa, aquests podran ser edificables en un 100% en planta baixa, fins a una alçada màxima de 3,50 metres, excepte en els casos en què l'interior d'illa es destini a jardí privat.

h) Cossos sortints:

- Cossos sortints oberts:
 - Balcons, ràfecs i cornises podran volar 0,5 metres a carrers de menys de 8 metres d'ample; 0,7 metres a carrers d'entre 8 i 14 metres d'ample; 1 metre a carrers de més de 14 metres.
- Cossos sortints tancats o semitancats:
 - Podran construir-se a carrers de 10 o més metres d'amplada, fins a una vintena part de l'esmentada alçada i fins un màxim d'1 metre. La longitud màxima serà equivalent a la meitat de l'amplada de la façana.

i) En els llocs que existeixin estructures porxades, en cas de nova construcció, caldrà mantenir-les amb la mateixa forma i dimensions dels porxos existents.

4. Condicions estètiques:

a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Habitatge: ús específic d'habitatge plurifamiliar.
- Terciari: ús específic hotel·ler.

b) Ús complementari:

- Terciari: usos específics de comercial de superfície màxima de 200 m², recreatiu, restauració, oficines i serveis.
- Altres usos específics: tallers, serveis de fins 400 m² de dia i nit, educatiu limitat a llar d'infants, cultural, associatiu i sanitari-assistencial amb un límit de capacitat màxima de 150 llits.

SECCIÓ 3. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA PLURIFAMILIAR

Art. 172. Plurifamiliar grau I, clau 31a.

Plurifamiliar grau II, clau 31b.

Plurifamiliar grau III, clau 31c.

Plurifamiliar grau III, subzona Pista Llarga, clau 31c-2.

Plurifamiliar grau IV, clau 31d.

Plurifamiliar grau V, clau 31e.

Plurifamiliar grau VI, clau 31f.

Plurifamiliar grau VI, subzona Pista Llarga, clau 31g.

Plurifamiliar –Pla Parcial de l'Estació, clau 31h.

Plurifamiliar-SUP-6, clau 31-S6

Plurifamiliar-A-SUP-7, clau 31-S6-AB.

Purifamiliar-B-SUP-7, clau 31-S6-C.

Plurifamiliar-SUP-8, clau 31-S8.

1. Definició:

Aquesta zona, amb les respectives subzones, prové de les antigues qualificacions de "*Edificació residencial plurifamiliar aïllada*" del PICC (clau 6 amb subzones 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F) i de l'incorporació al present POUM de les qualificacions provinents del planejament derivat desenvolupat durant aquests anys.

Aquesta zona correspon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada. Això, no obstant, per a aquesta subzona, en els casos en què existeixin edificacions confrontants entre mitgeres, anteriors a aquest Pla, es permet, mitjançant la tramitació d'un estudi volumètric que ordeni la volumetria corresponent, adossar l'edifici a les parets existents, sempre que no es formin mitgeres al descobert.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zones	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
31a	400	14
31b	800	14
31c	800	18
31c-2	18.000	18
31d	800	18
31e	1.000	23,30
31f	1.000	18
31g	2.000	25
31h	-	-
31-S6(*)	1.400	20
31-S6-AB	1.500	20
31-S6-C	1.500	20
31-S8	3.496	>20

- **31h**: condicions de parcel·lació segons PP-Estació.
- **31-S6**: S'admeten les parcel·les inferiors existents al Grup Colomer per estar consolidades.
- Les subzones d'habitatge protegit **31a-hp**, **31b-hp**, **31d-hp** es regiran per les mateixes condicions de parcel·lació de les zones 31a, 31b i 31d respectivament.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipologia:

- Plurifamiliar aïllat.
- **31-S6**, **31-S6-AB**: correspon a edificis aïllats amb un màxim de 8 habitatges per edifici i amb una llargària màxima de l'edificació de 30 metres.
- **31-S6-C**: correspon a edificis aïllats amb un màxim de 9 habitatges per edifici i amb una llargària màxima de l'edificació de 30 metres.
- **31-S8**: correspon a edificis unifamiliars entre mitgeres fins un màxim de 5 habitatges per edifici i amb una llargària màxima de l'edificació superior a 30 metres.

- b) Tipus d'ordenació:

- Edificació aïllada.

c) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i ocupació màxima:

zones	Índex d'edificabilitat neta m ² st/m ² sl	Densitat màxima habitatge/m ² solar	Ocupació màxima %
31a	1,00	-	50% del solar
31b	0,85	-	40% del solar.
31c	0,65	-	30% en PB-P1; 15% en P2
31c-2	0,755	1 habitatge/293 m ² solar	35% en PB-P1; 18% en P2
31d	0,50	1 habitatge/200 m ² solar	30% en PB-P1; 15% en P2
31e	0,40	1 habitatge/250 m ² solar	30% del solar.
31f	0,35	1 habitatge/350 m ² solar	20% del solar.
31g	0,51	-	30% de la parcel·la.
31h	1,00	150 habitatges/Ha	50% del solar
31-S6	0,40	1 habitatge/230 m ² solar	30% en PB-P1; 15% en P2
31-S6-AB	0,4597	1 habitatge/198,57 m ² solar	30% en PB-P1; 15% en P2
31-S6-C	0,6716	1 habitatge/135,95 m ² solar	30% en PB-P1; 20% en P2
31-S8	0,66	57 habitatges/Ha	27,2% de la parcel·la

- **31a, 31b, 31c, 31d, 31f:** Als efectes de densitat s'ha de considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions.

d) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

- L'alçada màxima de l'edificació es mesura des de la cota del terreny natural fins al punt més alt de la coberta en totes les subzones excepte la **31f**.

zones	Nombre màx de plantes nº	Alçada màxima m
31a	PB+2PP (3 plantes)	11
31b	PB+2PP (3 plantes)	11
31c	PB+2PP (3 plantes)	11
31c-2	PB+2PP (3 plantes)	11
31d	PB+2PP (3 plantes)	11
31e	PB+2PP (3 plantes)	11
31f	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	8,50
31g	PB+2PP (3 plantes)	11
31h	PB+3PP (4 plantes)	11-14
31-S6	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	10
31-S6-AB	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	10
31-S6-C	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	10
31-S8	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	7,20

- A la subzona **31f** l'alçada màxima es la mesura de cada punt del terreny a la coberta. En el cas particular del sòl urbà de la Molina es pot admetre que únicament una de les façanes compleixi l'ARM.
- A la subzona **31h** l'alçada màxima de les edificacions queda delimitada segons plànols d'ordenació del PP-L'Estació.
- **31-S8**: L'alçada reguladora es mesurarà a partir del pla teòric que uneix les directrius de vialitat circundant en els límits de la parcel·la.

e) Separacions mínimes:

zones	Límit lateral m	Límit fons de parcel·la m	Límit a vial m	Distància entre blocs m
31a	2	2	(*)	-
31b	3	3	3	-
31c	4	4	4	-
31c-2	4	4	4	-
31d	4	4	5	-
31e	3	3	3	6
31f	4	4	5	-
31g	4	4	5	-
31h	-	-	-	-
31-S6	3	-	2	-
31-S6-AB	3	-	2	-
31-S6-C	3	-	2	-
31-S8	-	-	4	-

- **31a(*)**: Es permet l'alineació a vial, si als plànols d'ordenació no es fixa una altra alineació obligatòria.
- **31e**: El desenvolupament de la façana no podrà superar els 80 metres de llargària i cada una de les façanes no podrà superar els 24 metres de llarg.
- **31h**: Les separacions mínimes queden establertes als plànols d'ordenació del PP-L'Estació.
- **31-S6, 31-S6-AB i 31-S6-C**: La separació de les edificacions a fons de parcel·la queden delimitats als plànols d'ordenació dels Plans parcials SUP-6 i SUP-7

f) Alineacions i rasants:

- L'increment de les rasants no podrà superar els 2,50 metres d'alçada equivalents a una planta pis

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Habitatge: ús específic d'habitatge plurifamiliar.
- Terciari: usos específics d'hoteler i apart-hotel.
- **31b**: També s'inclou l'ús específic d'habitatge unifamiliar.
- **31c-2**: Terciari: usos específics d'hoteler, apart-hotel, comercial i altres usos específics d'esportiu i recreatiu.
- **31-S6, 31-S6-AB i 31-S6-C**: Habitatge plurifamiliar.
- **31-S8**: Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.

b) Ús complementari:

- **31a i 31c**: Terciari: usos específics de comercial fins a 400 m² de superfície màxima, restauració, oficines i serveis.
Altres usos específics: sanitari-assistencial, cultural i religió.
- **31b**: Terciari: usos específics de comercial fins a 400 m², oficines i serveis en situació relativa 1, 2, 3, 4 i 5, recreatiu i restauració.
Altres usos específics: docent per a escola bressol, cultural, associatiu i tallers i serveis en situació relativa 1, 2, 3, 4 i 5.
- **31c-2**: Terciari: usos específics d'oficines i serveis.
Altres usos específics: sanitari-assistencial, cultural i religió.
- **31-h**: Terciari: usos específics: comercial, recreatiu i restauració.
- **31d i 31f**: Terciari: usos específics de comercial fins a 150 m², oficines i serveis fins a un 25% del sostre edificat a cada parcel·la i restauració.
- **31e**: Terciari: usos específics: comercial fins a 150 m² en situació A. I restauració.
- **31-S6, 31-S6-AB i 31-S6-C**: Habitatge unifamiliar aïllat, i terciari amb usos específics de comercial fins a 200 m² i oficines.
- **31-S8**: Terciari: ús específic hoteler.

SECCIÓ 4. ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA.

Art. 173. Unifamiliar grau I, clau 32a.

Unifamiliar grau I, subzona uni-pluri, clau 32a-P.

Unifamiliar grau II, clau 32b.

Unifamiliar grau III, clau 32c.

Residencial entre mitgeres grau II, clau 32g.

Unifamiliar-SUP-8, clau 32-S8.

1. Definició:

Correspon a aquelles àrees d'urbanització configurades seguint els models de ciutat jardí i que el Pla incorpora al sòl urbà a les quals s'afecta l'ús d'habitatge unifamiliar.

Aquesta zona, amb les respectives subzones, prové de les antigues qualificacions de "Residencial unifamiliar aïllada" (clau 8 amb subzones 8A, 8B, 8C) i de la zona "Residencial entre mitgeres" (clau 7 amb subzona 7B) regulades a les Normes del PICC i de la incorporació al present POUM de les qualificacions provinents del planejament derivat desenvolupat durant aquests anys.

Pel que fa a la subzona amb clau 32a-P, és pretén la possibilitat del canvi d'ús de les edificacions de residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar, mantenint de forma general els paràmetres i les seves condicions de parcel·lació i d'edificació definits a la zona Unifamiliar grau I, clau 32a.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zones	Parcel·la mínima m ² sl	Front mínim de parcel·la m
32a	400	16
32a-P	400	16
32b	800	16
32c	1.000	-
32g	250	5
32-S8	800	20

- **32a:** Es poden aparionar dos habitatges, sempre i quan la parcel·la mínima sigui de 800 m² i la seva façana mínima sigui igual o superior a 16 metres. En tot cas, s'hauran de complir amb la resta de paràmetres de la zona. En les parcel·les existents anteriors a l'entrada en vigència d'aquest Pla, i amb superfícies superiors a 800 m², i que no es puguin dividir per raó de longitud de façana mínima, podran construir una vivenda per cada 400 m² de sòl en forma aparionada o

aïllada i amb la mateixa distribució i forma d'accés prevista per a la subzona 32c, la qual disposa d'una sortida a via pública. En tot cas, s'hauran de complir amb la resta de paràmetres de la zona.

- **32a-P:** És admesa la segregació de l'edifici preexistent en varis habitatges, segons s'estableix al punt 3c del present article.
- **32-S8:** La parcel·la mínima podrà ser inferior a 800 m² per a les illes C i D segons estableix el PERI-Illa Nord que desenvolupa el SUP-8.

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipologia:

- Unifamiliar aïllat i aparionada.
- **32-S8:** correspon a edificis unifamiliars entre mitgeres fins un màxim de 5 habitatges per edifici i amb una llargària màxima de l'edificació de 24,5 metres.

b) Tipus d'ordenació:

- Edificació aïllada.

c) Índex d'edificabilitat neta, densitat màxima i ocupació màxima:

zones	Índex d'edificabilitat neta m ² st/m ² sl	Densitat màxima habitatge/m ² solar	Ocupació màxima %
32a	0,40	-	25
32a-P	0,40	-	25
32b	0,25	-	25
32c	0,30	1 habitatge/1000 m ² solar	20
32g	0,50	1 habitatge/250 m ² solar	40
32-S8	0,66	1 habitatge/170,71 m ² solar	30

- Als efectes de densitat no es podrà, en cap cas, considerar el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte a les fraccions a totes les zones i subzones regulades en aquest article
- **32a-P:** Es permet la reconversió de les edificacions unifamiliars, anteriors a l'entrada en vigor del PICC i amb un sostre construït mínim de 200 m²st en edificacions de plurihabitatge, establint una densitat màxima d'1 habitatge/80 m²st i en tot cas sense possibilitat de modificar la volumetria original de l'edifici. En cas que l'edificabilitat no sigui esgotada, es permetrà ampliar la volumetria i superfície de l'edificació segons els paràmetres corresponents de la zona 32a. Aquesta determinació es podrà fer extensible a altres subzones d'habitatge unifamiliar aïllat, sempre i quan aquestes reuneixin els requisits indicats per a la zona 32a-p.

- **32c:** Les parcel·les que tingin o superin el doble de la superfície mínima de parcel·la, podran agrupar el nombre d'habitatges resultants de dividir la superfície total de la parcel·la per la superfície mínima i agrupar el seu sostre en un únic edifici plurifamiliar en la parcel·la agrupada indivisible.

Els habitatges unifamiliars també es podran distribuir individualment dins la parcel·la agrupada indivisible fins un màxim de quatre habitatges, mantenint la densitat màxima d'un habitatge per cada 1000 m² de sòl, encara que disposin d'una única sortida al vial públic. L'accés als habitatges unifamiliars de la parcel·la es realitzarà mitjançant l'espai comunitari d'ús privat. En tot cas aquesta ordenació permetrà en el futur la segregació de les diferents unitats encara que no limitin amb vial públic.

- **32g:** l'ocupació total inclou les edificacions auxiliars i els annexos.

d) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

zones	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
32a	PB+PP (2 plantes)	-
32a-P	PB+PP (2 plantes)	-
32b	PB+PP (2 plantes)	-
32c	PB+PP (2 plantes)	8,50
32g	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	9,00
32-S8	PB+1PP+altell (2 plantes+altell)	8,75

e) Separacions mínimes:

zones	Límit lateral m	Límit fons de parcel·la m	Límit a vial m
32a	3	3	4
32a-P	3	3	4
32b	3	3	6
32c	5	5	5
32g	-	-	5
32-S8	3	3	4

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques
- b) Materials i acabats de façanes:

- **32-S8:** Les parets de façana han de ser de pedra natural del país en un mínim del 40%.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- **32a, 32a-p, 32c:** Habitatge: usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- **32b:** Habitatge unifamiliar.
- **32-S8:** Habitatge: usos específics d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i plurifamiliar.
- **32g:** Habitatge unifamiliar entre mitgeres.
- Terciari: usos específics d'hotel i apart-hotel.

b) Ús complementari:

- **32a, 32a-p, 32b:** Terciari: usos específics de comercial grau I en situació B i restauració.
- **32g:** Terciari: usos específics de comercial i restauració.
Altres usos específics: tallers i serveis de fins a 150 m² de superfície, corregint conceptes I, II, III i IV en situació A i B.
- **32-S8:** Terciari: usos específics de comercial i oficines de fins a 200 m² de superfície.

c) Reserva d'aparcaments:

- **32c:** La urbanització del camí privat haurà de contemplar la previsió d'una plaça d'aparcament addicional mínima per habitatge. Pel que fa a edificacions amb ús d'hoteler, caldrà preveure els aparcaments d'acord amb el Títol IX, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

SECCIÓ 5. ZONA INDUSTRIAL

Art. 174. Zona industrial, clau 51.

1. Definició:

Correspon al sòl urbà destinat a activitats industrials.

Aquesta qualificació prové de la "Zona industrial", antiga clau 11, regulada a les Normes urbanístiques del PICC.

2. Condicions de la parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: no s'estableix.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipologia:
 - Edifici industrial.
- b) Tipus d'ordenació:
 - Edificació aïllada i en agrupació de naus.
- c) Alçada màxima de l'edificació:
 - 10 metres. No queden subjectes a aquestes limitacions les xemeneies, els dipòsits i totes les altres instal·lacions especials les quals necessiten alçades més grans.
 - Es permet la construcció d'altells ocupant, com a màxim, fins a un 70% de la ocupació en planta de la nau.
- d) Separacions mínimes:
 - 10 metres a vial per a les noves edificacions.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - És permès tot tipus d'indústria excepte les qualificades com a molestes, insalubres i perilloses, segons nomenclàtor del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya.

- Només s'admet 1 habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de cada establiment.
- Terciari: usos específics de comercial, oficines i serveis propis de l'establiment industrial.

SECCIÓ 6. ZONA D'ACTIVITAT TERCIÀRIA I COMERCIAL.

Art. 175. Zona d'activitat terciària i comercial, clau 52.

1. Definició:

Correspon al sòl urbà destinat a activitats vinculades amb l'ús de terciari les quals comprenen les activitats de tipus comercial i les de serveis.

2. Condicions de la parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: no s'estableix.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta m ² st/m ² sl	Ocupació màxima %
52	0,25	25% del solar.

- c) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

zona	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
52	PB+altell	<9

- d) Separacions mínimes:
 - La separació mínima a vial serà de 4 metres.

e) Construccions auxiliars:

- S'admeten sempre i quan la superfície d'aquestes siguin inferiors al 5% de l'edificació principal.

f) Espai lliure de parcel·la:

- Els espais lliures no edificables de la parcel·la i visibles des de la via pública hauran d'ésser destinats a jardí o aparcament o a espai lliure amb instal·lacions compatibles amb l'ús principal de la zona. En tot cas es respectarà l'enjardinament de les superfícies amb sortida a la via pública.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.
- b) Materials i acabats de façanes:
 - Les parets de façana hauran de ser de pedra natural del país en un mínim del 40%.
- c) Materials i acabats de coberta:
 - La coberta haurà de ser de pissarra encara que es podran realitzar amb elements prefabricats metàl·lics previ informe tècnic favorable de l'Ajuntament.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Terciari: usos específics de comercial, restauració i serveis.

SECCIÓ 7. ZONA DE MANTENIMENT DE L'ORDENACIÓ EXISTENT.

Art. 176. Edificis singulars, clau 61a.

Àrees d'estructura homogènia, clau 61b.

1. Definició:

Aquesta zona de manteniment d'ordenació existent comprèn conjunts de superfícies concretes edificades i urbanitzades, edificis singulars, àrees consolidades amb estructura edificatòria i ordenació urbanística homogènia o usos característics i àrees de desenvolupament de Plans parcials urbanístics a les quals el POUPM manté el model existent.

Aquesta zona prové de les qualificacions "*Subzona d'edificis singulars*", antiga clau 9A i de "*Subzones d'àrees d'estructura homogènia*", antiga clau 9B regulades a les Normes urbanístiques del PICC.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Parcel·la mínima: l'existent.

3. Condicions de l'edificació:

a) Tipologia:

- L'existent.

b) Tipus d'ordenació:

- **61a:** l'existent.
- **61b:** l'existent aïllada entre mitgeres.

c) Ocupació màxima:

- **61a:** l'existent.
- **61b:** En edificis aïllats l'ocupació del sòl es podrà augmentar en un 20%, sempre que l'ocupació no superi el 40% de la superfície de la zona.

En l'ordenació entre mitgeres l'ocupació és la que determina la profunditat edificable existent.

En el cas d'augment de l'ocupació o noves divisions de propietat, s'ha de procedir a l'ordenació mitjançant un Pla especial urbanístic de conformitat amb el Reglament vigent.

d) Densitat màxima:

- **61a:** les edificacions poden remodelar-se fins a una densitat de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre edificat.

- **61b:** 1 habitatge/100 m²st

e) Nombre màxim de plantes i alçada màxima:

- **61a i 61b:** l'alçada màxima serà l'existent amb un màxim de PB+2PP (3 plantes).

f) Volum màxim edificat:

- **61a:** l'existent. No es permet cap augment de volum.
- **61b:** és el que resulta per a cada unitat de zona al límit de l'ocupació i l'alçada màximes.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- En casos no definits s'han de determinar, atenent la compatibilitat i naturalesa d'aquests, d'acord amb l'ordenació de l'entorn i dels usos que s'hi admeten i sempre basant-se en la interpretació més restrictiva.
- **61a i 61b:** Els existents i el de les zones col·lindants.

SECCIÓ 8. ZONA DE VERD PRIVAT.

Art. 177. Verd privat, clau 71.

1. Definició:

Comprèn les zones de sòl urbà delimitades als plànols normatius a les quals es manté l'ús i propietat privada de sòl. El Pla concentra l'edificabilitat damunt les àrees confrontants mitjançant la qualificació de zona corresponent.

Aquesta zona prové de la zona "*Verd privat*", antiga clau 10, regulada a les Normes urbanístiques del PICC.

2. Condicions de l'edificació:

- Els sòls subjectes a aquesta zonificació han de ser preservats de l'edificació i destinats a espais lliures de caràcter privat.
- No es podran efectuar edificacions de planta nova ni autoritzar-se obres d'ampliació de les edificacions existents que, no obstant això, podran ser objecte de consolidació i millora.
- Les zones qualificades de verd privat compten com a espai de domini privat, si bé no edificable, a l'efecte de determinar les separacions de l'edificació a llindes o vial aplicables a cada zona o subzona.

SECCIÓ 9. ZONA ESPORTIVA PRIVADA.

Art. 178. Zona esportiva privada, clau 72.

1. Definició:

Comprèn les zones de sòl urbà delimitades als plànols normatius a les quals es manté l'ús esportiu i la propietat privada del sòl que compren instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes. Els espais no ocupats per les edificacions i instal·lacions esportives se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats d'ús privat.

2. Condicions de l'edificació:

- S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
- S'adequarà l'edificabilitat i les condicions arquitectòniques al programa funcional de les instal·lacions esportives específiques.
- S'hauran d'incorporar les previsions d'aparcament previstes en aquest Pla.

3. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - D'espais lliures: usos específics esportiu i lleure.

SECCIÓ 10. ZONA AMB DESENVOLUPAMENT HOTELER.

Art. 179. Desenvolupament hotel·ler, clau H.

1. Definició:

Aquesta zona esdevé de les actuacions realitzades en parcel·les procedents de zones on és admissible també l'ús residencial en habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Per a actuacions noves que no constitueixen una ampliació o reforma de les parcel·les esmentades s'ha d'acompanyar el projecte d'un anàlisi d'alternatives de volums, ombres, solucions d'aparcament i reforçament de l'estructura de serveis.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

zona	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
H	800	14

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Edificació aïllada.
- b) Índex d'edificabilitat neta i ocupació màxima:

zona	Índex d'edificabilitat neta m2st/m2sl	Ocupació màxima %
H	0,85	40% del solar.

- c) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació (inclosa la coberta):

zona	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
H	PB+2PP (3 plantes)	11

d) Separacions mínimes:

zona	Límit lateral m	Límit fons de parcel·la m	Límit a vial m	Distància entre blocs m
H	3	3	3	-

e) Alineacions i rasants:

- L'increment de les rasants no podrà superar els 2,50 metres d'alçada equivalents a una planta pis.

f) Espai lliure de parcel·la:

- Els espais lliures entre edificacions i entre l'immoble i el carrer, han de ser habilitats per a jardins i zones d'esbarjo, privades o públiques.

4. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

a) Ús principal:

- Terciari: usos específics d'hoteler i apart-hotel.

b) Ús complementari:

- Terciari: usos específics comercial, oficines i serveis, recreatiu i restauració.

CAPÍTOL III. PLANS DE MILLORA EN SÒL URBÀ

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 180. Plans de millora en sòl urbà.

1. Aquest POUM estableix plans de millora urbana en aquells àmbits de sòl urbà consolidat o no consolidat, en que el Pla proposa millores d'urbanització o modifica les condicions de vialitat, aprofitament, ús, urbanització o estructura interna.

2. Es consideren Plans de millora urbana en sòl urbà consolidat aquells que tenen com a objectiu la urbanització i determinen normativament les condicions d'edificació o, si és el cas, de substitució de l'edificació. No se n'ha delimitat cap sector.

3. Es consideren Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat aquells que concreten les reserves necessàries per a sistemes urbanístics locals. L'obtenció d'aquest sòl destinat a sistemes precisarà d'un projecte de reparcel·lació que garanteixi el repartiment de les càrregues derivades de la cessió de sòl i de la urbanització. S'han delimitat els següents sectors:

- **PMU-ALP-1**, a l'oest del nucli urbà d'Alp.
- **PMU-ALP-2**, a l'est del nucli urbà d'Alp.
- **PMU-ALP-3**, a l'àmbit nord de Font Moreu, al nucli de La Molina.
- **PMU-ALP-4**, a l'àmbit sud de Font Moreu, al nucli de La Molina.
- **PMU-ALP-5**, al nucli de Masella.

Art. 181. Zones de desenvolupament dels Plans de millora urbana.

1. Aquest POUM estableix zones de desenvolupament als Plans de millora delimitats al sòl urbà no consolidat.

En tot cas, els Plans de millora que desenvolupin aquests sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic, a la quantia de les cessions de sòl, a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats als plànols d'ordenació, als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvoluparan les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat general definida pel present Pla.

2. En els sectors de millora urbana es distingeixen les següents zones de desenvolupament:

-Plurifamiliar. Alp (PMU-ALP-1).....	clau 31-ALP
-Plurifamiliar. La Molina 1. (PMU-ALP-3).....	clau 31-MO-1
-Plurifamiliar. La Molina 2 (PMU-ALP-4).....	clau 31-MO-2
-Plurifamiliar. Masella 1 (PMU-ALP-5).....	clau 31-MA-1

3. Les condicions específiques de cada zona de desenvolupament dels sectors de millora urbana queden establertes a les corresponents fitxes normatives.

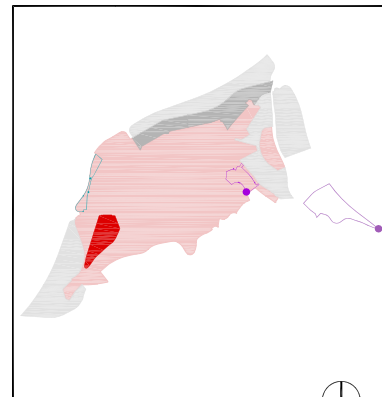
SECCIÓ 2. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DELS PLANS DE MILLORA URBANA

Art. 182. Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat delimitats pel POUM.

Aspectes generals

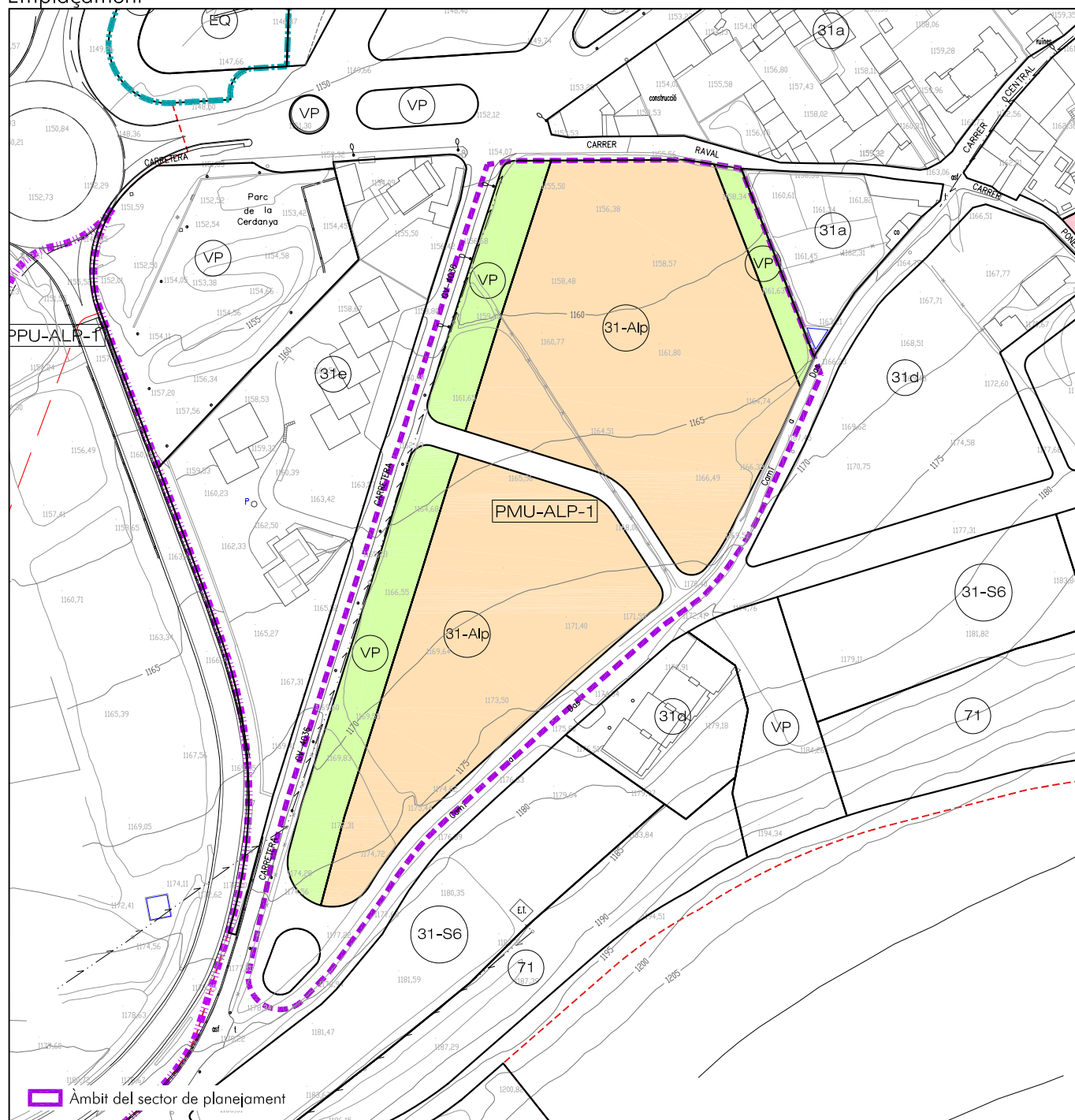
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat
Superfície del sector:	26.094,16 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,85 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	22.302,76 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PMU-ALP-1_Alp

Pla de Millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat a l'oest del nucli, al Camp del Dominguet, entre la carretera GV-4036, i els carrers del Raval i de l'antic camí de Das, s'ha delimitat un Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat provinent d'una unitat d'actuació que no es va arribar a tramitar durant la vigència del PICC.

L'objectiu d'aquest sector és completar aquest buit urbà amb teixit urbà que incorpori l'ús hotel·ler compatible amb l'ús residencial per tal de reforçar l'activitat econòmica del nucli. Aquest sector localitza el sòl destinat a sistemes a la banda de la carretera GV-4036 donant continuïtat al carrer del Nord. La vialitat definida permet l'ordenació d'illes d'un tamany més adequat a la trama urbana del nucli.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	4.246,42	16,27	%
Xarxa Viària	XV	4.691,77	17,98	%

Total sistemes (mínims)		8.938,19	34,25	%
--------------------------------	--	-----------------	--------------	----------

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Alp	31-Alp	17.155,97		
Total zones		17.155,97	65,75	%

Total àmbit sector		26.094,16	100,00	%
---------------------------	--	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		139	habitatges	
-------------------------------------	--	------------	-------------------	--

5. EDIFICABILITAT TOTAL		22.302,76	m²st	
--------------------------------	--	------------------	-------------	--

Edificabilitat bruta			0,85	m²st/m²sl
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Alp	31-Alp	22.302,76 m²st		

6. CESSIONS

a) Cessió de sistemes	8.938,19 m2	34,25 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector		

7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

9. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA 31-Alp

A. Condicions de parcel·lació:

-No s'estableix parcel·la mínima.

B. Condicions de l'edificació

-Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

-Dimensions màximes de la unitat constructiva: Ús d'habitatge 36 metres de llargària i 16 metres de fondària
Ús hotel·ler (1*) 36 metres de llargària i 25 metres de fondària en PB
36 metres de llargària i 16 metres de fondària en la resta de plantes

(1*) Quan per exigència del programa funcional de l'establiment hotel·ler es requereixi una major dimensió de les respectives unitats constructives es permetrà, previ projecte d'estudi volumètric i d'impacte ambiental, l'adequació de les dimensions màximes de les unitats constructives d'ús hotel·ler estricte. En tot cas, la implantació hotel·lera s'haurà d'adequar a la normativa sectorial i urbanística vigent.

-Alçada màxima (2*) i nombre màxim de plantes: Ús d'habitatge 10 metres; PB+2 PP (3 plantes)
Ús hotel·ler 13 metres; PB+3 PP (4 plantes)
10 metres; PB+2 PP (3 plantes) En unitats constructives en règim de condomini

(2*)La planta sota coberta computarà a tots els efectes com a planta pis independent i quedarà compresa dins l'alçada màxima de la unitat constructiva

-Separacions mínimes: 5 metres a vial i a resta de límits de parcel·la.
10 metres entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

C. Condicions estètiques

Seràn d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

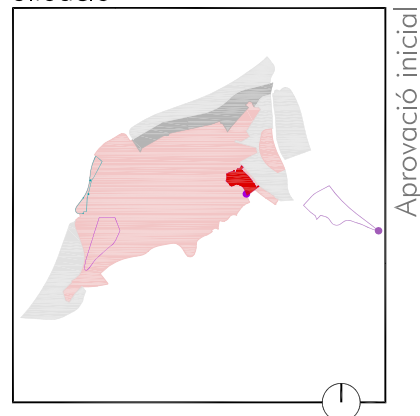
D. Condicions d'ús

-Usos específics permesos:
-Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
-(3*) Hotel·ler
-Comercial
-Restauració.

(3*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Situació

Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat
Superfície del sector:	12.450,57 m²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,25 m²st/m²s
Sostre edificable màxim:	3.112,64 m²



Topographic map of the urban area of Sant Joan de Vilatorrada, showing the proposed urban layout for the 'Plaça de Catalunya' area. The map includes contour lines, building footprints, and various urban planning labels. A purple dashed line outlines the 'Àmbit del sector de planejament'. Key labels include 'PMU-ALP-2' (orange area), 'PPU-SUP-3' (green area), and 'S6R'. The map also shows the 'Plaça de Catalunya' and 'Plaça de Catalunya VP'. The map is oriented with North at the top.

PMU-ALP-2_Alp

Pla de Millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al sud-est del nucli, entre l'Avinguda de La Molina i la carretera de Masella, s'ha delimitat un Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat a partir de sòl urbà no desenvolupat durant la vigència del PICC.

L'objectiu del sector és resoldre els problemes de connectivitat d'aquesta banda del nucli. L'ordenació proposada preveu tipologies de plurihabitatge compacte per la millor adaptació al pendent del terreny i que permetrà l'alliberament de sòl per a verd privat. D'una altra banda, el sòl de cessió es concentra en la part baixa del sector i en la banda dreta allà on el pendent és major.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	4.303,72	34,57	%
Total sistemes (mínims)		4.303,72	34,57	%
Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Residencial aïllada plurifamiliar. Grau IV	31d	8.146,85		
Total zones		8.146,85	65,43	%
Total àmbit sector		12.450,57	100,00	%
4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		20	habitatges	

5. EDIFICABILITAT TOTAL

	3.112,64	m²st
Edificabilitat bruta	0,25	m²st/m²sl

6. CESSIONS

- a) Cessió de sistemes 4.303,72 m2 34,57 % de la superfície del sector
 b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

9. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos:

- Habitatge plurifamiliar
- (1*) Hoteler
- Comercial fins a 150 m2
- Restauració
- Oficines i serveis fins a un 25% del sostre edificat de cada parcel·la

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hoteler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Situació

Aprovació inicial

PMU-ALP-3_La Molina

Pla de Millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al nord del nucli, anomenat de Font Moreu i limitant amb la carretera GI-400, s'ha delimitat un Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat a partir de sòl urbà no desenvolupat, incorporant les determinacions establertes pel planejament territorial vigent.

L'objectiu d'aquest sector és completar aquesta part del teixit urbà de La Molina amb creixement d'unihabitatge i plurihabitatge compatible amb l'ús hotel·ler per tal de reforçar l'activitat econòmica de la zona. L'ordenació proposada preveu que les edificacions es localitzin ocupant les cotes més baixes del sector. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, l'espai lliure s'haurà de situar preferentment donant continuïtat a l'espai d'alt valor paisatgístic amb el qual limita. Pel que fa al sòl destinat a equipaments es preveu la seva localització a la banda oest del sector, vinculat a l'obertura d'un vial que enllaci amb l'equipament esportiu previst dins del PAU-ALP-3. Pel que fa a la xarxa viària, el sector preveu la millora i adequació paisatgística del tram de carretera de la GI-400 que quedi delimitada dins del sector.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	4.198,39	10,92	%
Xarxa Viària	XV	10.001,74	26,02	%
Equipaments comunitaris	EQ	6.407,30	16,67	%
Total sistemes (mínims)		20.607,43	53,62	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-La Molina 1	31-MO-1	17.825,72		
Total zones		17.825,72	46,38	%
Total àmbit sector		38.433,15	100,00	%

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	25	habitatges
-------------------------------------	-----------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	5.000,00	m²st
Edificabilitat bruta	0,13	m²st/m²sl

6. PLACES D'APARCAMENT	50	places
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-La Molina 1	31-MO-1	50 places

7. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 20.607,43 m² 53,62 % de la superfície del sector
- b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

9. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

10. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA 31-MO-1

A. Condicions de parcel·lació:

-No s'estableix parcel·la mínima.

B. Condicions de l'edificació

-Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

-Dimensions màximes de la unitat constructiva: Ús d'habitatge 36 metres de llargària i 16 metres de fondària
Ús hotel·ler (1*) 36 metres de llargària i 25 metres de fondària en PB
36 metres de llargària i 16 metres de fondària en la resta de plantes

(1*) Quan per exigència del programa funcional de l'establiment hotel·ler es requereixi una major dimensió de les respectives unitats constructives es permetrà, previ projecte d'estudi volumètric i d'impacte ambiental, l'adequació de les dimensions màximes de les unitats constructives d'ús hotel·ler estricte. En tot cas, la implantació hotel·lera s'haurà d'adequar a la normativa sectorial i urbanística vigent.

-Alçada màxima (2*) i nombre màxim de plantes: Ús d'habitatge 10 metres; PB+2 PP (3 plantes)
Ús hotel·ler 13 metres; PB+3 PP (4 plantes)
10 metres; PB+2 PP (3 plantes) En unitats constructives en règim de condomini

(2*)La planta sota coberta computarà a tots els efectes com a planta pis independent i quedarà compresa dins l'alçada màxima de la unitat constructiva

-Separacions mínimes: 5 metres a vial i a resta de límits de parcel·la.
10 metres entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

C. Condicions estètiques

Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

D. Condicions d'ús

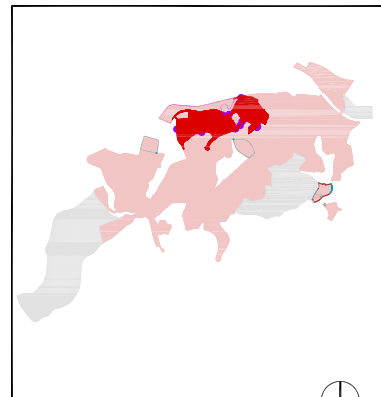
- Usos específics permesos:
- Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
 - (3*) Hotel·ler
 - Comercial
 - Restauració.

(3*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

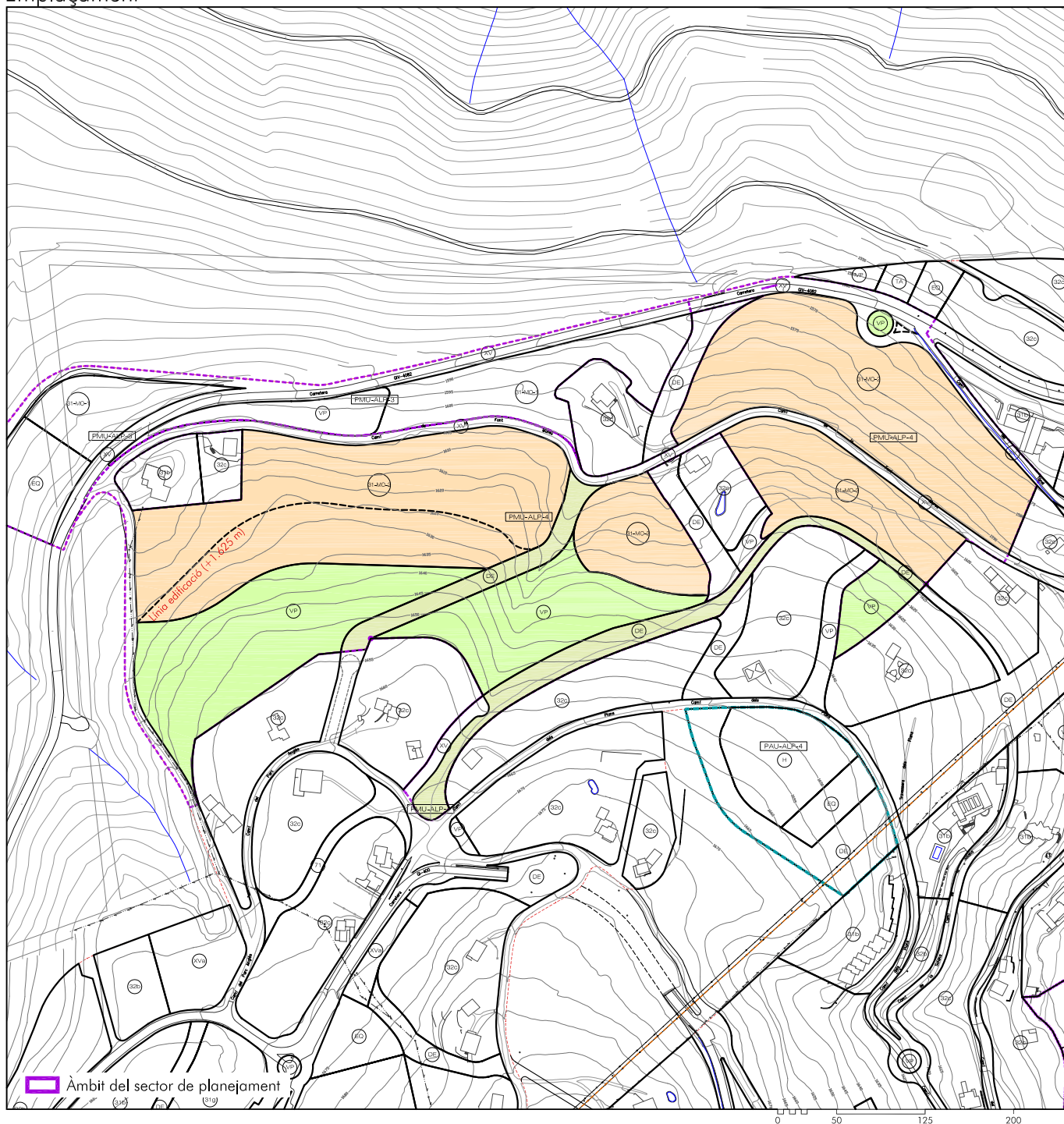
Municipi:	Alp
Nucli:	La Molina
Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat
Superfície del sector:	150.049,46 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,16 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	24.000,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PMU-ALP-4_La Molina

Pla de Millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al nord del nucli, anomenat de Font Moreu i limitant al nord amb el PMU-ALP-3 i al sud amb sòl urbà consolidat de La Molina, s'ha delimitat un Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat a partir de sòl urbà no desenvolupat, incorporant les determinacions establertes pel planejament

Els objectius d'aquest sector són completar aquesta part del teixit urbà amb creixement d'uni habitatge i pluri habitatge compatible amb l'ús hotel·ler, per tal de reforçar l'activitat econòmica de la zona, i millorar les connexions i mobilitat. L'ordenació proposada preveu que el sostre es reparteixi homogèniament pel sector tot i seguint criteris d'adaptació topogràfica al terreny i sense superar en cap cas el gàlib fixat a la cota +1625 m, permetent la connectivitat i continuïtat dels dominis esquiables i dels espais lliures existents. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, l'espai lliure s'haurà de localitzar preferentment a partir de la cota +1625 m per tal d'alliberar sòl forestal d'alt valor paisatgístic, segons determinacions del planejament territorial vigent. Pel que fa als dominis esquiables delimitats dins del sector, aquests hauran donar continuïtat a la xarxa existent d'aquest tipus de recorreguts. Pel que fa a la vialitat es preveu la millora i adequació paisatgística del tram de carretera de la GI-400 que quedi delimitada dins del sector i la urbanització de l'actual camí de Font Moreu com a vial bàsic per a estructurar el desenvolupament del sector.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	36.621,00	24,41	%
Xarxa Viària	XV	15.683,97	10,45	%
Domini esquiable	DE	11.528,02	7,68	%
Total sistemes (mínims)		63.832,99	42,54	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-La Molina 2	31-MO-2	86.216,47		
Total zones		86.216,47	57,46	%
Total àmbit sector		150.049,46	100,00	%

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	120	habitatges
-------------------------------------	------------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	24.000,00	m²st
Edificabilidad bruta	0,16	m²st/m²sl

6. PLACES D'APARCAMENT	240	places
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-La Molina 2	31-MO-2	240 places

7. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 63.832,99 m2 42,54 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

9. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

10. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA 31-MO-2

A. Condicions de parcel·lació:

-No s'estableix parcel·la mínima.

B. Condicions de l'edificació

-Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

-Dimensions màximes de la unitat constructiva: Ús d'habitatge 36 metres de llargària i 16 metres de fondària
Ús d'hotel·ler (1*) 36 metres de llargària i 25 metres de fondària en PB
36 metres de llargària i 16 metres de fondària en la resta de plantes

(1*) Quan per exigència del programa funcional de l'establiment hotel·ler es requereixi una major dimensió de les respectives unitats constructives es permetrà, previ projecte d'estudi volumètric i d'impacte ambiental, l'adequació de les dimensions màximes de les unitats constructives d'ús hotel·ler estricte. En tot cas, la implantació hotel·lera s'haurà d'adequar a la normativa sectorial i urbanística vigent.

-Alçada màxima (2*) i nombre màxim de plantes: Ús d'habitatge 10 metres; PB+2 PP (3 plantes)
Ús d'hotel·ler 13 metres; PB+3 PP (4 plantes)
10 metres; PB+2 PP (3 plantes) En unitats constructives en règim de condomini

(2*) La planta sota coberta computarà a tots els efectes com a planta pis independent i quedarà compresa dins l'alçada màxima de la unitat constructiva

-Separacions mínimes: 5 metres a vial i a resta de límits de parcel·la.
10 metres entre edificacions d'una mateixa parcel·la.

C. Condicions estètiques

Seràn d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

D. Condicions d'ús

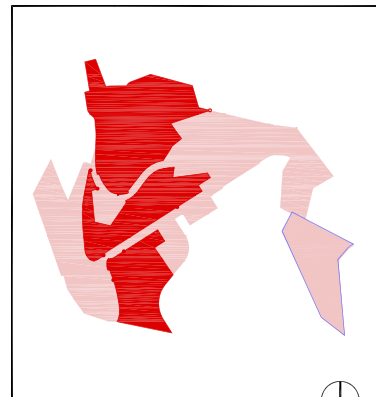
- Usos específics permesos:
-Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
-(3*) Hotel·ler
-Comercial
-Restauració.

(3*) En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

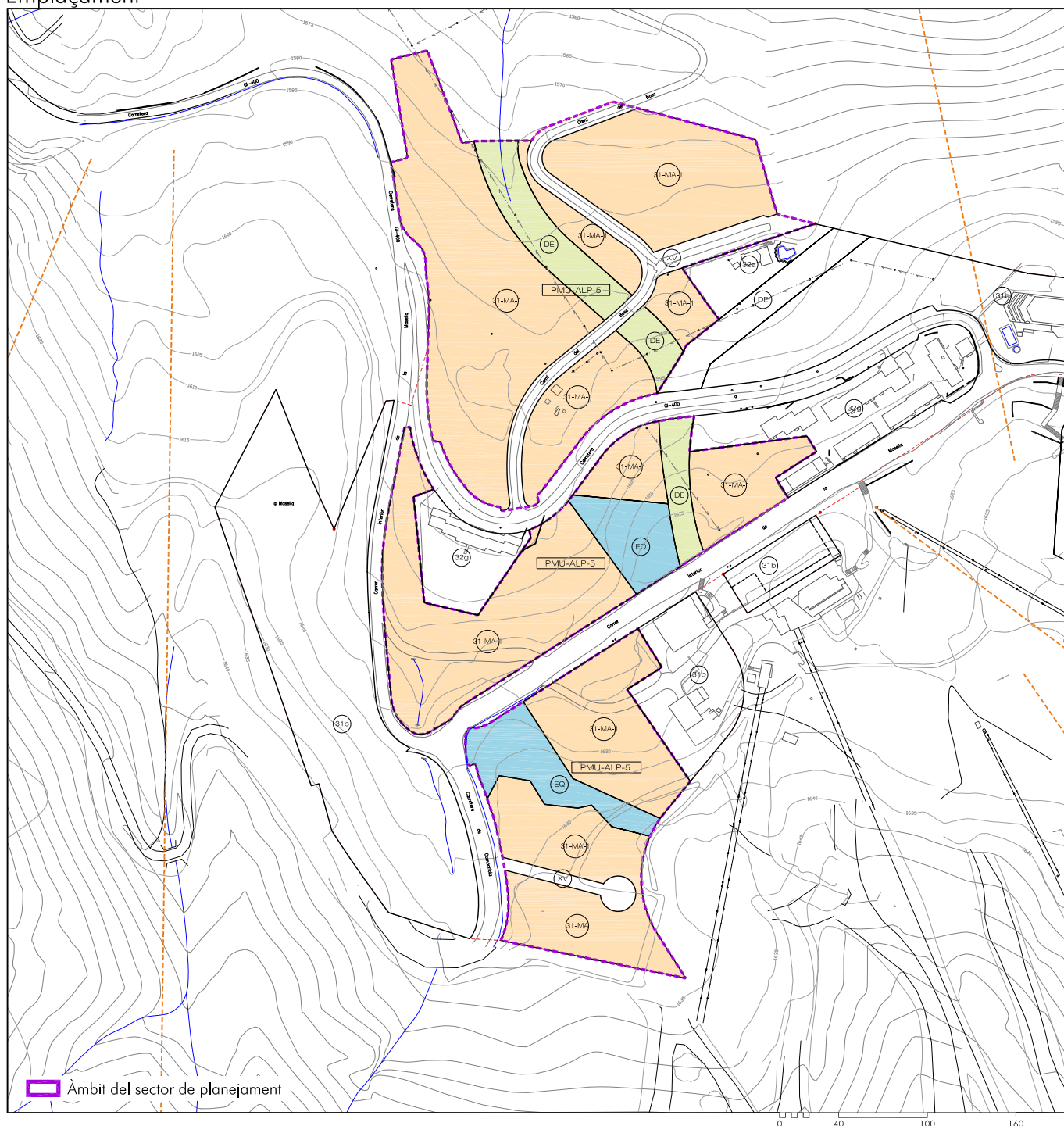
Municipi:	Alp
Nucli:	Masella
Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat
Superfície del sector:	92.875,68 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,44 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	40.496,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PMU-ALP-5_Masella

Pla de Millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit central del nucli urbà de Masella, limitant al nord amb els Plans de Mandric i al sud amb les pistes de l'estació d'esquí de Masella, s'ha delimitat un Pla de millora urbana discontinu format per tres subàmbits en sòl urbà no consolidat a partir de sòl urbà no desenvolupat i seguint les determinacions establertes pel planejament territorial vigent.

L'objectiu d'aquest sector discontinu és completar i estructurar aquesta part del sòl urbà que encara quedava pendent de desenvolupar amb creixements d'unihabitatge i plurihabitatge compatibles amb l'ús hotel·ler per tal de reforçar l'activitat econòmica de la zona. L'ordenació proposada preveu que les edificacions es localitzin en les zones amb menor pendent. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, es preveu ampliar els recorreguts de domini esquiable fins al peu de l'estació d'esquí. Pel que fa als equipaments, es preveuen dos àmbits situats a prop de les pistes per a equipaments comunitaris. Finalment es preveu l'arranjament i reurbanització d'alguns trams de la xarxa viària existent per tal d'integrar-les paisatgísticament, com es el camí del Bosc o de la Carretera GI-400 en la qual a més es preveu una reserva per a aparcament.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Xarxa Viària	XV	6.480,91	6,98	%
Equipaments comunitaris	EQ	6.764,23	7,28	%
Domini esquiable	DE	6.564,48	7,07	%
Total sistemes (mínims)		19.809,62	21,33	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Masella 1	31-MA-1	73.066,06		
Total zones		73.066,06	78,67	%
Total àmbit sector		92.875,68	100,00	%

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Masella 1	31-MA-1	333 habitatges	333	habitatges
Nombre màxim d'habitatges lliures		212 habitatges		
Nombre màxim d'habitatges de protecció pública (HPPO i HPPC)		121 habitatges		

5. EDIFICABILITAT TOTAL

Edificabilitat bruta		40.496,00	m²st
		0,44	m²st/m²sl
-Edificabilitat total destinada a l'ús d'habitatge		24.297,60	m²st
Edificabilitat destinada a habitatge lliure		17.008,32	m²st
Edificabilitat destinada a habitatge de protecció pública (30% de 24.297,6)		7.289,28	m²st
-Edificabilitat total destinada a l'ús hotel·ler		16.198,40	m²st

6. PLACES D'APARCAMENT

Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Masella 1	31-MA-1	333 places	633	places
Edificació amb ús d'hotel·ler		300 places		

7. CESSIONS

- a) Cessió de sistemes 19.809,62 m2 21,33 % de la superfície del sector
- b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

La fitxa del sector PMU-ALP-5 continua a la pàgina següent.

Continuació de la fitxa corresponent al sector PMU-ALP-5

8. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

9. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

10. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA 31-MA-1

A. Condicions de parcel·lació:

-No s'estableix parcel·la mínima.

B. Condicions de l'edificació

-Tipus d'ordenació:

Edificació aïllada.

-Dimensions màximes de la unitat constructiva:

Ús d'habitatge	36 metres de llargària i 28 metres de fondària en PB 36 metres de llargària i 17 metres de fondària en la resta de plantes
Ús d'hoteler (1*)	36 metres de llargària i 28 metres de fondària en PB 36 metres de llargària i 17 metres de fondària en la resta de plantes

(1*) Quan per exigència del programa funcional de l'establiment hotel·ler es requereixi una major dimensió de les respectives unitats constructives es permetrà, previ projecte d'estudi volumètric i d'impacte ambiental, l'adequació de les dimensions màximes de les unitats constructives d'ús hotel·ler estricte. En tot cas, la implantació hotel·lera s'haurà d'adequar a la normativa sectorial i urbanística vigent.

-Alçada màxima (2*) i nombre màxim de plantes:

Ús d'habitatge	14 metres; PB+3 PP (4 plantes)
Ús d'hoteler	17 metres; PB+4 PP (5 plantes) 14 metres; PB+3 PP (4 plantes) En unitats constructives en règim de condomini

(2*)La planta sota coberta computarà a tots els efectes com a planta pis independent i quedarà compresa dins l'alçada màxima de la unitat constructiva

-Separacions mínimes:

3 metres a vial i 3 metres a resta de límits de parcel·la.
 16 metres entre edificacions en paral·lel d'una mateixa parcel·la.
 6 metres entre edificacions en diagonal d'una mateixa parcel·la

-Edificabilitat sota rasant: Serà d'aplicació obligatòria el que s'estableix a l'article 147.4 i 5 de les presents Normes urbanístiques

C. Condicions estètiques

Seràn d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

D. Condicions d'ús

-Usos específics permesos:

- Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
- (3*) Hoteler
- Comercial
- Restauració.

(3*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

11. REINVERSIÓ OBLIGATORIA DELS BENEFICIS.

-Serà d'aplicació obligatòria el que s'estableix a l'article 114 de les presents Normes urbanístiques.

CAPÍTOL IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

Art. 183. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat

1. El present POUM delimita directament Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat en els quals són d'aplicació les condicions d'ordenació, aprofitaments urbanístic i cessions de sòl que es determinen específicament en aquestes Normes urbanístiques i que apareixen en la corresponent fitxa de característiques.

2. El POUM delimita els següents Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat:

- **PAU-ALP-1**, a l'est del nucli urbà d'Alp.
- **PAU-ALP-2**, al sud-oest del nucli de La Molina.
- **PAU-ALP-3**, al nord-est del nucli de La Molina.
- **PAU-ALP-5**, a l'est del nucli de Masella.

3. El POUM delimita el següent Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat:

- **PAU-ALP-4**, al centre del nucli de La Molina.

Art. 184. Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística.

1. Àmbit:

L'àmbit de cada Polígon d'actuació urbanística es delimita en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable així com en les fitxes de regulació dels sectors dels propis polígons d'actuació.

2. Objectiu:

- L'objectiu dels Polígons d'actuació és el de facilitar l'execució del planejament urbanístic.
- En el cas de les noves delimitacions de polígons d'actuació s'indiquen els objectius i les determinacions específiques en la corresponent fitxa.

3. Determinacions:

- Les determinacions corresponents als Polígons d'actuació urbanística s'especifiquen en les fitxes corresponents. El desenvolupament dels Polígons d'actuació comportarà les cessions de sòl amb aprofitament previstes per la legislació vigent (article 43 DL 1/2005), així com la reserva

del sostre edificable per a habitatges en règim de protecció o assequible (article 57 DL 1/2005). En tot allò que no s'especifiqui individualment en cada Polígon són d'aplicació les disposicions d'aquestes Normes urbanístiques per als corresponents sistemes i zones.

- No és concediran llicències d'edificació en tant no s'hagin redactat els projectes que s'especifiquen, formalitzat les cessions d'espais destinats a sistemes i establert els compromisos d'urbanització. L'Ajuntament en qüestió podrà demanar fiança per tal de garantir l'execució de les obres d'urbanització assignades a cada polígon.

4. Sistema d'actuació urbanística:

El sistema d'actuació urbanística s'especifica individualment per a cada polígon, adoptant en general el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

Art. 185. Zona de desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística PAU-ALP-5.

1. Aquest POUM estableix una zona de desenvolupament al Polígon d'actuació urbanística PAU-ALP-5 de Masella en sòl urbà consolidat. Les condicions i paràmetres urbanístics de la zona de desenvolupament 31-MA-2 queden definits a la corresponent fitxa de característiques del polígon d'actuació.

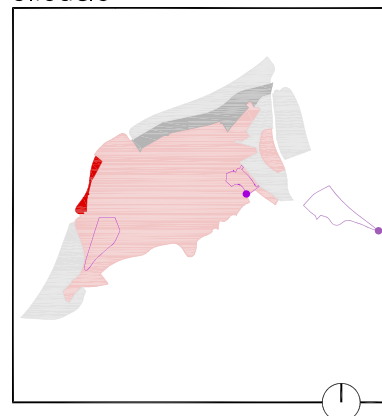
-Plurifamiliar. Masella 2 (PAU-ALP-5)..... clau 31-MA-2

Art. 186. Polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM.

Aspectes generals

Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbà consolidat
Superfície del polígon d'actuació:	8.809,76 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,11 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	992,61 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PAU-ALP-1_Alp

Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al nord-oest del nucli, entre l'Avinguda dels Pirineus i la carretera E-9, s'ha delimitat un Polígon d'actuació en sòl urbà consolidat.

L'objectiu del polígon és la urbanització de l'àmbit i l'obtenció de sòl per a espai públic de tancament a la E-9 i d'equipaments comunitaris esportius. Aquest polígon inclou sòl per a usos de terciari i d'habitatge, que completarà l'antic sòl desenvolupat al SUP-8 durant la vigència del PICC.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà consolidat.

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	4.059,21	46,08	%
Equipaments comunitaris	EQ	2.115,53	24,01	%
Total sistemes (mínims)		6.174,74	70,09	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Zona residencial unifamiliar_SUP-8	32-S8	759,39		
Zona de terciari i comercial	52	1.875,63		
Total zones		2.635,02	29,91	%

Total àmbit polígon d'actuació	8.809,76	100,00	%
---------------------------------------	-----------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	3	habitatges
-------------------------------------	----------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	992,61	m²st
Edificabilitat bruta	0,11	m²st/m²sl
Zona residencial unifamiliar_SUP-8	32-S8	501,20 m²st
Zona de terciari i comercial	52	491,42 m²st

6. CESSIONS

- a) Cessió de sistemes 6.174,74 m2 70,09 % de la superfície del polígon
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon

7. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

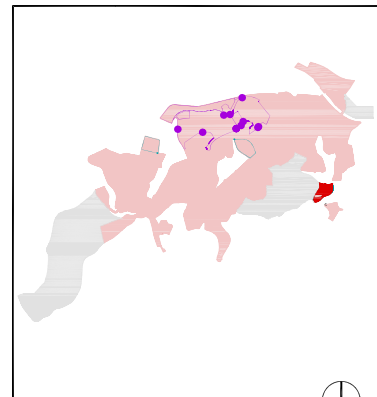
8. CONDICIONS D'ÚS

- Usos específics permesos en zones de desenvolupament:
-32-S8: Habitatge unifamiliar entre mitgeres i habitatge plurifamiliar
-32-S8: Comercial i oficines fins a 200m2
-52: Comercial, restauració, oficines i serveis.

Aspectes generals

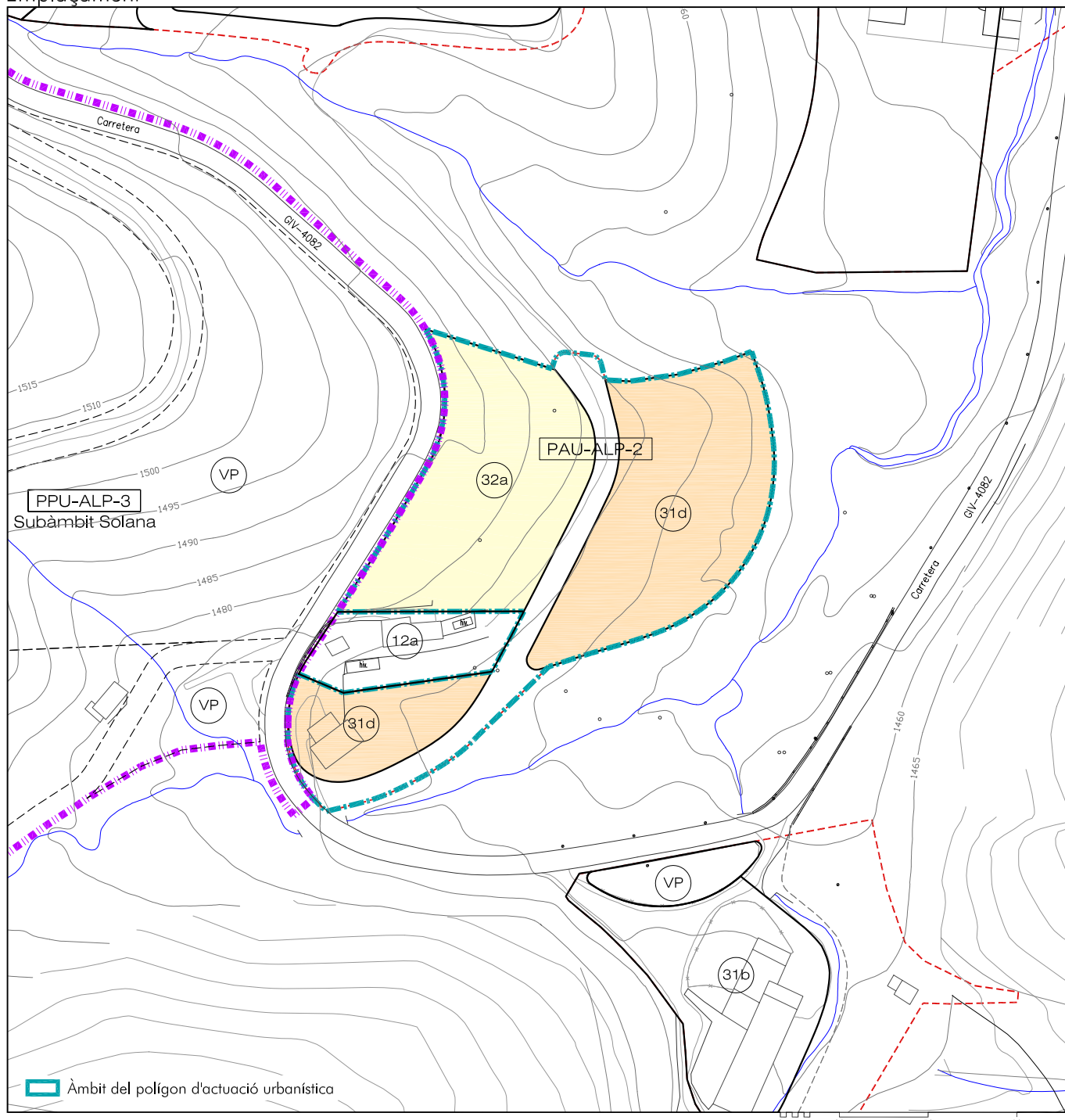
Municipi:	Alp
Nucli:	La Molina
Classificació del sòl:	Sòl urbà consolidat
Superfície del polígon d'actuació:	13.278,19 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,4 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	5.262,78 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PAU-ALP-2_La Molina

Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

Al·l'Àmbit situat a l'est del nucli, a l'anomenat Forn de Calç i vinculat a la carretera GI-400, s'ha delimitat un Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat.

L'objectiu del polígon és l'obtenció de sòl per a vialitat i la urbanització de l'àmbit. L'ordenació del polígon preveu la consolidació d'aquesta part del teixit urbà pendent de desenvolupar amb tipologies urbanes d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar que s'hauran d'adaptar topogràficament al lloc.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà consolidat.

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Xarxa Viària	XV	1.798,02	13,54	%
Total sistemes (mínims)		1.798,02	13,54	%
Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Edificació residencial aïllada plurifamiliar grau IV	31d	6.707,14		
Residencial unifamiliar aïllada grau I	32a	4.773,03		
Total zones		11.480,17	86,46	%
Total àmbit polígon d'actuació		13.278,19	100,00	%
4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		46	habitatges	

5. EDIFICABILITAT TOTAL

Edificabilitat bruta		5.262,78	m²st
Edificació residencial aïllada plurifamiliar grau IV	31d	3.353,57	m²st
Residencial unifamiliar aïllada grau I	32a	1.909,21	m²st
		0,40	m²st/m²sl

6. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 1.798,02 m² 13,54 % de la superfície del polígon
 b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon

7. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

8. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos:

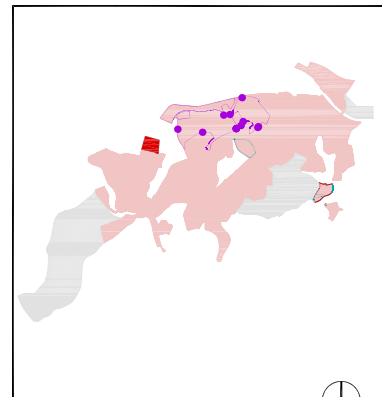
- 31d: Habitatge plurifamiliar
- 32a: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- 31d, 32a: Hoteler (1*)
- 31d, 32a: Apart-hotel, restauració.
- 31d: Comercial fins a 150 m², oficines i serveis fins a 25% del sostre edificat en cada parcel·la
- 32a: Comercial grau I en situació B.

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hoteler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

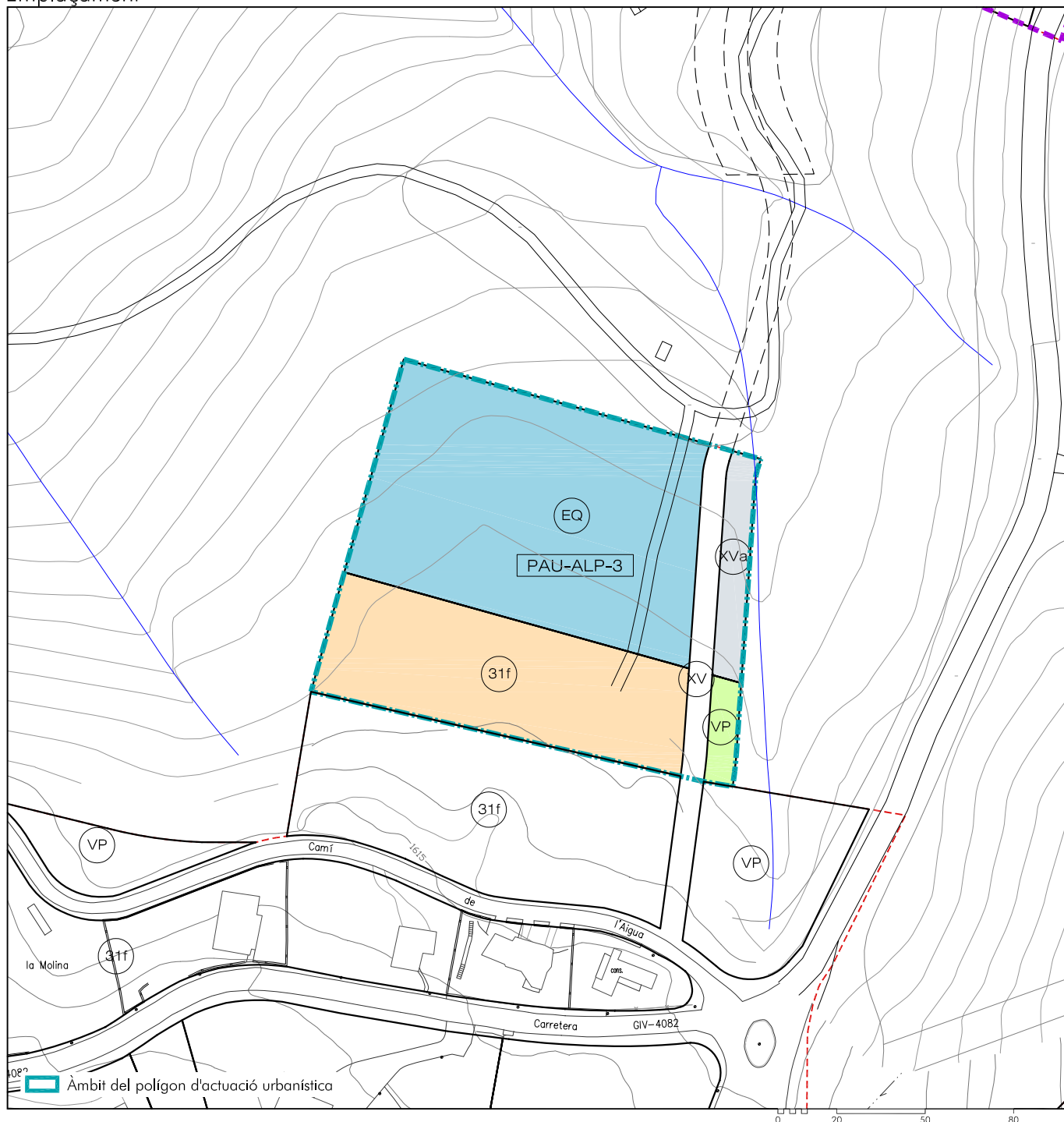
Municipi:	Alp
Nucli:	La Molina
Classificació del sòl:	Sòl urbà consolidat
Superfície del polígon d'actuació:	15.456,00 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,11 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	1.712,49 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PAU-ALP-3_La Molina

Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al nord-oest del nucli, anomenat de Supermolina i vinculat a la Carretera de l'Aigua, s'ha delimitat un Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat.

Un dels objectius del polígon és l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris esportius, aparcament, vialitat i espais lliures. L'ordenació del polígon preveu la consolidació d'aquesta part del teixit urbà amb tipologies d'habitatge plurifamiliar. Pel que fa a l'equipament comunitari, es preveu la construcció d'un camp de futbol reglamentari complementat amb aparcament públic i una zona verda en continuïtat amb les preexistències del sòl urbà.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà consolidat.

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	357,65	2,31	%
Equipaments comunitaris	EQ	8.538,45	55,24	%
Xarxa viària. Aparcaments	XVa	764,20	4,94	%
Xarxa Viària	XV	902,87	5,84	%

Total sistemes (mínims)	10.563,17	68,34	%
--------------------------------	------------------	--------------	----------

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Edificació residencial aïllada plurifamiliar grau VI	31f	4.892,83		
Total zones		4.892,83	31,66	%

Total àmbit polígon d'actuació	15.456,00	100,00	%
---------------------------------------	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	14	habitatges
-------------------------------------	-----------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	1.712,49	m²st
Edificabilitat bruta	0,11	m²st/m²sl

6. CESSIONS

- a) Cessió de sistemes 10.563,17 m2 68,34 % de la superfície del polígon
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon

7. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

8. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos:

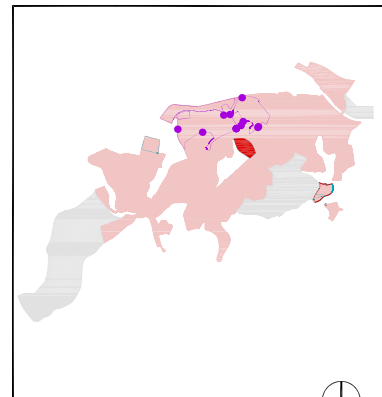
- Habitatge plurifamiliar
- (1*) Hoteler
- Apart-hotel.
- Comercial fins a 150 m2, restauració.
- Oficines i serveis fins a un 25% del sostre edificat de cada parcel·la

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hoteler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

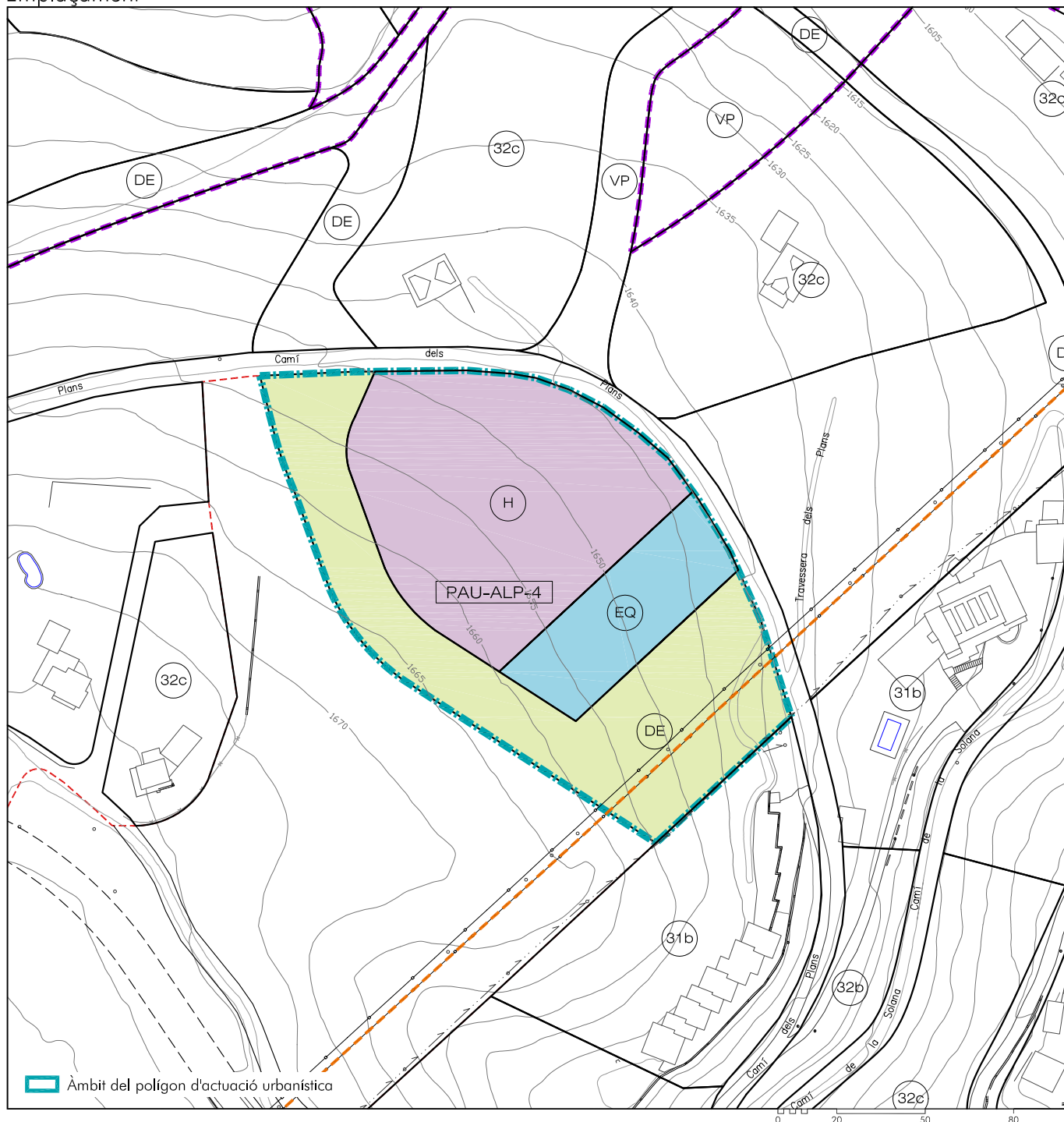
Municipi:	Alp
Nucli:	La Molina
Classificació del sòl:	Sòl urbà no consolidat
Superfície del polígon d'actuació:	17.589,76 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,44 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	7.715,63 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PAU-ALP-4_La Molina

Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al centre del nucli, entre els carrers dels Plans i el túnel de la carretera GI-400, s'ha delimitat un Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat.

L'objectiu del polígon és l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris i domini esquiable. L'ordenació del polígon preveu l'ús hotel·ler d'aquest polígon, localitzat estratègicament a mig camí entre l'estació de tren i l'estació d'esquí, per tal de reforçar l'oferta hotel·lera en aquesta part del nucli de La Molina. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, el domini esquiable completa l'estructura existent.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà no consolidat.

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Equipaments comunitaris	EQ	2.488,19	14,15	%
Domini esquiable	DE	7.385,94	41,99	%
Total sistemes (mínims)		9.874,13	56,14	%
Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Zona amb desenvolupament hotel·ler	H	7.715,63		
Total zones		7.715,63	43,86	%
Total àmbit polígon d'actuació		17.589,76	100,00	%

4. EDIFICABILITAT TOTAL

	7.715,63	m²st
Edificabilitat bruta	0,44	m²st/m²sl

5. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 9.874,13 m² 56,14 % de la superfície del polígon
 b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon

6. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

7. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos:

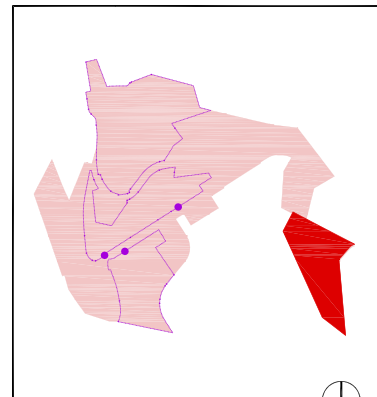
- (1*) Hotel·ler
- Apart-hotel.
- Comercial, restauració, recreatiu. Oficines i serveis

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

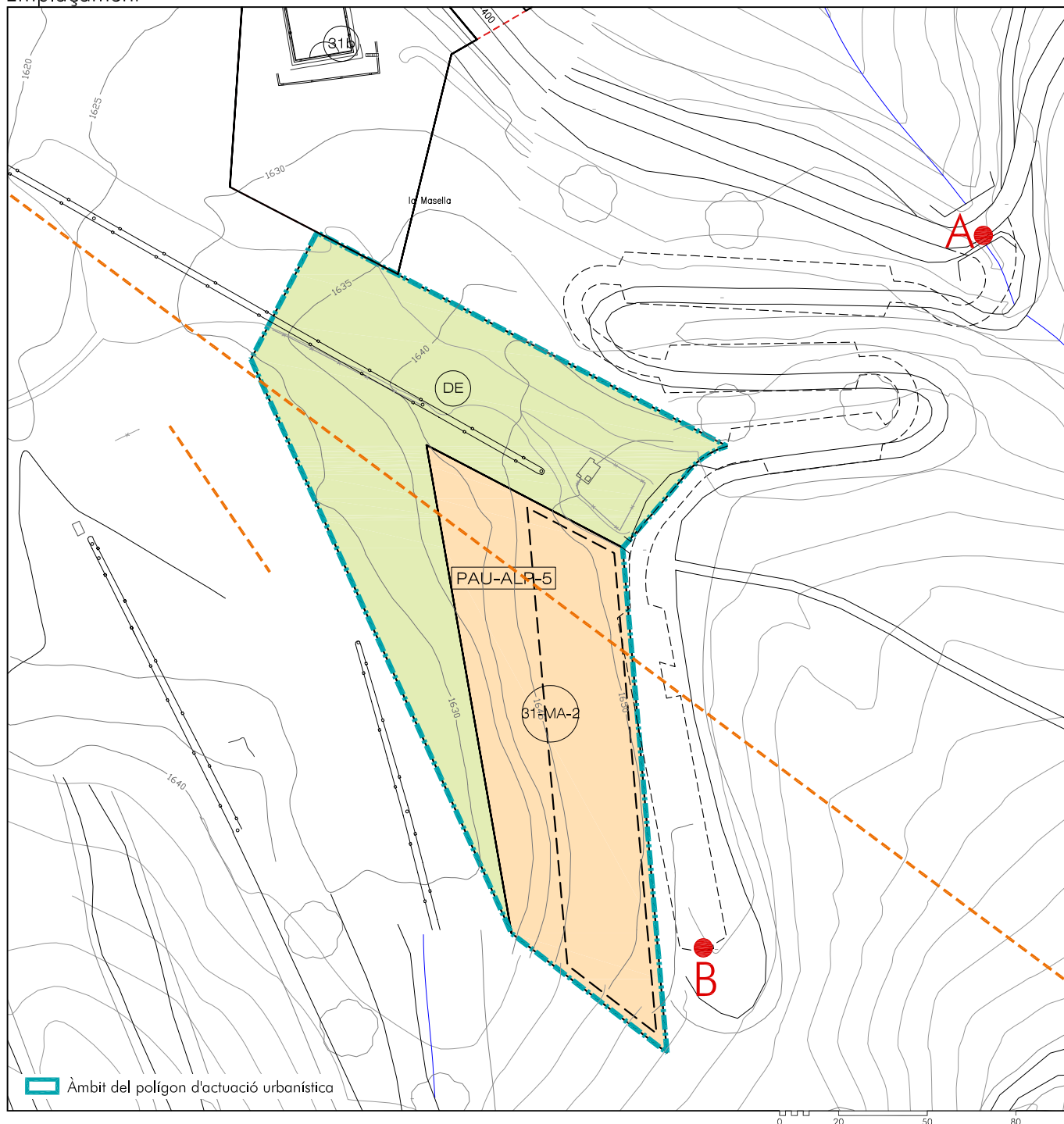
Municipi:	Alp
Nucli:	Masella
Classificació del sòl:	Sòl urbà consolidat
Superfície del polígon d'actuació:	20.609,89 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,44 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	9.019,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PAU-ALP-5_Masella

Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'extrem sud-est del nucli, limitant amb les pistes d'esquí de l'estació de Masella i amb el camí de Coll de Pal, s'ha delimitat un Polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat a partir de sòl urbà no desenvolupat i incorporant les determinacions establertes pel planejament territorial vigent.

Els objectius del polígon són la cessió de sòl per a sistema de domini esquiuable, la urbanització del vial d'accés al sector i l'ordenació del sòl privat. L'ordenació proposada preveu que les edificacions es disposin dins del galib marcat al sòl privat fent front al vial d'accés i adaptant a la topografia les unitats constructives resultants. Pel que fa al sòl destinat a sistemes es preveu una reserva per a domini esquiuable.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbà consolidat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau		
Domini esquiuable	DE	11.419,88	55,41 %
Total sistemes (mínims)		11.419,88	55,41 %
Zona de desenvolupament	Clau	Superfície	
Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Masella 2	31-MA-2	9.190,02	
Total zones		9.190,02	44,59 %
Total àmbit polígon d'actuació		20.609,89	100,00 %

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES 80 habitatges

5. EDIFICABILITAT TOTAL 9.019,00 m²st

Edificabilidad bruta 0,44 m²st/m²sl

6. PLACES D'APARCAMENT 160 places

Edificació residencial aïllada plurifamiliar-Masella-2 31-MA-2 160 places

7. CESSIÓNS

a) Cessió de sistemes 11.419,88 m2 55,41 % de la superfície del sector

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

S'estableix l'obligació de procedir a la segregació i adjudicació de la parcel·la edificable propietat de l'Ajuntament, amb sostre màxim de 1.759,50 m2st, abans de l'atorgament de cap llicència d'edificació.

9. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA 31-MA-2

A. Condicions de parcel·lació:

-No s'estableix parcel·la mínima.

B. Condicions de l'edificació

-Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.

-Dimensions màximes de la unitat constructiva: Ús d'habitatge 36 metres de llargària i 28 metres de fondària en PB
36 metres de llargària i 17 metres de fondària en la resta de plantes
Ús hotel·ler (1*) 36 metres de llargària i 28 metres de fondària en PB
36 metres de llargària i 17 metres de fondària en la resta de plantes

(1*) Quan per exigència del programa funcional de l'establiment hotel·ler es requereixi una major dimensió de les respectives unitats constructives es permetrà, previ projecte d'estudi volumètric i d'impacte ambiental, l'adequació de les dimensions màximes de les unitats constructives d'ús hotel·ler estricte. En tot cas, la implantació hotel·lera s'haurà d'adequar a la normativa sectorial i urbanística vigent.

-Alçada màxima (2*) i nombre màxim de plantes: Ús d'habitatge 11 metres; PB+2 PP (3 plantes)
Ús hotel·ler 14 metres; PB+3 PP (4 plantes)
11 metres; PB+2 PP (3 plantes) En unitats constructives en règim de condomini

(2*)La planta sota coberta computarà a tots els efectes com a planta pis independent i quedarà compresa dins l'alçada màxima de la unitat constructiva

-Separacions mínimes: 3 metres a vial i 3 metres a resta de límits de parcel·la.
10 metres entre edificacions contigües d'una mateixa parcel·la.
6 metres entre edificacions en diagonal d'una mateixa parcel·la

-Edificabilitat sota rasant: Serà d'aplicació obligatòria el que s'estableix a l'article 147.4 i 5 de les presents Normes urbanístiques

C. Condicions estètiques

Seràn d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

D. Condicions d'ús

-Usos específics permesos:
-Habitatge plurifamiliar i unifamiliar.
-(3*) Hotel·ler
-Comercial
-Restauració.

(3*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

10. REINVERSIÓ OBLIGATORIA DELS BENEFICIS.

-Serà d'aplicació obligatòria el que s'estableix a l'article 114 de les presents Normes urbanístiques.

11. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL PAU-ALP-5

-La connexió entre els punts A i B és sòl reservat per a sistema viari vinculat al PAU-ALP-5, d'acord amb el que disposa l'article 35 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

-Les unitats constructives del PAU-ALP-5 s'hauran d'ajustar d'acord a les previsions de noves instal·lacions i infraestructura de transport de les estacions d'esquí.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 187. Definició.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per tal de garantir la reestructuració urbanística del municipi. El sòl urbanitzable ha de facilitar la localització de noves activitats econòmiques i dels eventuais creixements residencials que responen a l'oferta que es propugna, dins del marc del desenvolupament sostenible dels diferents municipis. El sòl urbanitzable ha estat dimensionat d'acord amb els objectius generals de consolidar les àrees ja urbanitzades i d'establir connexions entre els diversos nuclis, atenent també a les condicions de límits entre sòl urbanitzat i no urbanitzable.

El dimensionat del sòl respon a les necessitats de creixement, de finalitzar trames, diversificar tipologies i preveure l'espai necessari per a la implantació d'activitats econòmiques.

Art. 188. Categoria del sòl urbanitzable.

La totalitat del sòl urbanitzable classificat per aquest Pla s'inclou en la categoria de sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sòls en els quals és necessària la transformació per a portar a terme els objectius del Pla.

Art. 189. Transformació de sòl urbanitzable.

Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic. El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en que siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel planejament i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS PER ALS SECTORS DELIMITATS.

Art. 190. Definició.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys necessaris per al desenvolupament urbà dels diferents municipis, d'acord amb els objectius de planejament que es concreten en determinades ofertes de sòl per a diferents usos.

Art. 191. Delimitació de sectors.

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de classificació del sòl. Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic Pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més polígons d'Actuació urbanística.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal proposa els següents nous sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat:

- **PPU-ALP-1**, al sud-oest del nucli urbà d'Alp.
- **PPU-ALP-2**, al nord del nucli urbà d'Alp.
- **PPU-ALP-4**, a l'àmbit de l'Estació de ferrocarrils de La Molina.

3. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora i adapta als objectius del Pla antics sectors del planejament vigent en sòl urbanitzable delimitat:

- **PPU-ALP-3**, integrat pels subàmbits del Golf i la Solana, al nucli de La Molina.

4. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els següents sectors procedents d'antic sector en sòl urbanitzable programat (SUP) i d'una modificació puntual de delimitació sectorial del planejament vigent que no han estat tramitats ni desenvolupats:

- **PPU-SUP 3**, a l'est del nucli urbà d'Alp.
- **PPU-INDUSTRIAL**, al sud-est del nucli urbà d'Alp.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els següents sectors procedents d'antics sectors en sòl urbanitzable programat (SUP) aprovats definitivament, actualment en execució:

- PPU-SUP 4, al nord del nucli urbà d'Alp. *(en execució)*
- PPU-SUP 5, al nord del nucli urbà d'Alp. *(en execució)*

Art. 192. Categories del sòl urbanitzable delimitat.

1. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat es distingeixen els següents tipus de desenvolupament:

- Desenvolupament residencial unihabitatge compacte..... clau 84
- Desenvolupament residencial unihabitatge-plurihabitatge..... clau 85
- Desenvolupament d'activitats econòmiques locals..... clau 87
- Desenvolupament d'activitats terciàries i de centralitat..... clau 88
- Desenvolupament per a espai lliure d'ús esportiu privat..... clau 89

Art. 193. Regulació.

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

Art. 194. Ordenació sectorial.

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present Pla pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats per aquest Pla en els plànols d'ordenació; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvoluparan les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat general definida pel present Pla. L'ordenació física es desenvoluparà atenent a les indicacions contingudes a la Memòria i al conjunt de la documentació escrita d'aquest Pla.

Art. 195. Determinacions en sòl urbanitzable delimitat.

Aquest Pla defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques els següents elements:

- a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes que tindran la consideració de mínims.
- c) L'aprofitament urbanístic, l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector i la densitat màxima.
- d) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
- e) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
- f) Els sistemes adscrits i els sistemes d'ubicació obligatòria.
- g) Això no obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se justificadament a través del Pla parcial urbanístic o de la seva modificació sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

Art. 196. Estàndards urbanístics.

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes, els quals hauran de ser cedit ja urbanitzats quan així es determini en la normativa pròpia del sector o en la fitxa de característiques annexa a la normativa.

2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes establertes per aquest Pla són les que s'indiquen a les corresponents fitxes, que en cap cas seran inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'article 65 DL 1/2005:

- a) En els sectors d'ús residencial:
 - a) Espais lliures públics: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - b) Equipaments de titularitat pública: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
- b) En els sectors d'ús no residencial:
 - a) Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de la superfície del sector.

- b) Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
- 3. Els sòls reservats per a sistemes computaran a efectes del compliment de les reserves de sòl resultants de l'aplicació dels estàndards per a sistemes.
- 4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.
- 5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent als sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

Art. 197. Aprofitament urbanístic.

- 1. L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
- 2. Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial urbanístic indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.
- 3. El Pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

Art. 198. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

- 1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar el sòl urbanitzable delimitat a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
- 2. D'acord amb la legislació vigent (articles 40, 44 i 45 del DL 1/2005) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques.

3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels següents deures:

- a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl que aquest Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal reserva per a sistemes corresponents al sector.
- c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics que aquest Pla inclou al sector.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que determina l'article 44.1 del DL 1/2005 en relació a les despeses d'instal·lació de xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts en els Plans parcials urbanístics o en els Programes d'actuació urbanística municipal.
- f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
- g) Cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, dins dels sector de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. La cessió de sòl 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 els supòsits que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- h) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions del planejament general.

4. En compliment de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, en la redacció donada pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i d'acord amb les determinacions previstes al respecte per l'article 66 del Decret 305/2006 en els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Art. 199. Plans parcials urbanístics:

1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics.

2. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels articles 65 i 66 del DL 1/2005.

3. Les previsions mínimes d'espais lliures i equipaments previstes en l'article 66.3 i 66.4 del DL 1/2005, per a sòl d'ús residencial o industrial i comercial respectivament, seran d'aplicació sempre que el Pla d'ordenació urbanística municipal no determini superfície majors.

4. Els plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes Normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

Art. 200. Gestió del sòl urbanitzable delimitat.

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent pla parcial urbanístic del sector.

2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 91 del DL 1/2005.

3. El pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

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

6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents plans parcials i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

- a) Que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.

- b) Que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.

SECCIÓ 2. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES PER ALS SECTORS DELIMITATS

Art. 201. Àmbit, objectius i determinacions per cada sector.

1. Els següents apartats contenen les regulacions específiques per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, on es fixen les condicions més quantificables per a la redacció del Pla parcial urbanístic. Les determinacions dels apartats següents venen complementades per les fitxes de característiques que s'adjunten.

2. Les descripcions que s'adjunten, corresponents a cada sector defineixen:

- Àmbit i objectius per a cada sector.
- Determinacions específiques, que poden completar les que s'especifiquen a la fitxa.
- Sistema d'actuació.

3. Les fitxes numèriques per a cada sector contenen com a mínim:

- La superfície del sector, en m².
- Les reserves per a sistemes, amb indicació d'aquells que el POUM determina amb caràcter vinculant.
- El sòl destinat a aprofitaments privats, amb indicació, si s'escau, de la zona o zones que es consideren més adients per assolir els objectius definits per a cada sector.
- El sostre edificable màxim, amb possible indicació de reserves per a usos comercials o terciaris.
- La densitat màxima del sector i el nombre màxim d'habitatges.
- El sostre corresponent a la cessió del 10% d'aprofitament.
- El sostre corresponent la reseva d'habitatge protegit oficial i concertat.

4. Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes que es consideren vinculants per la redacció dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM. En els casos en que s'adjunti fitxa d'ordenació es considerarà sempre com a no vinculant.

5. Són d'aplicació les condicions del Títol I, Capítol 5 d'aquestes Normes urbanístiques en relació a l'execució del programa d'habitatges.

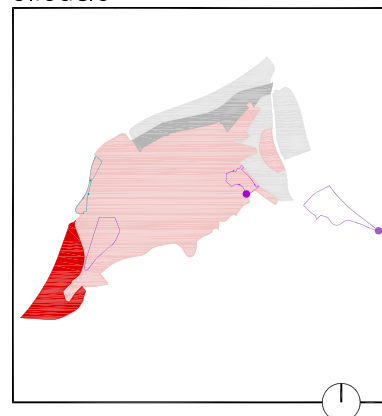
Art. 202. Plans parcials urbanístics delimitats pel POUM.

Inclou aquells sectors de planejament proposats, els provinents del planejament vigent que no han estat desenvolupats, i els sectors de planejament aprovats definitivament, es trobin o no en execució.

Aspectes generals

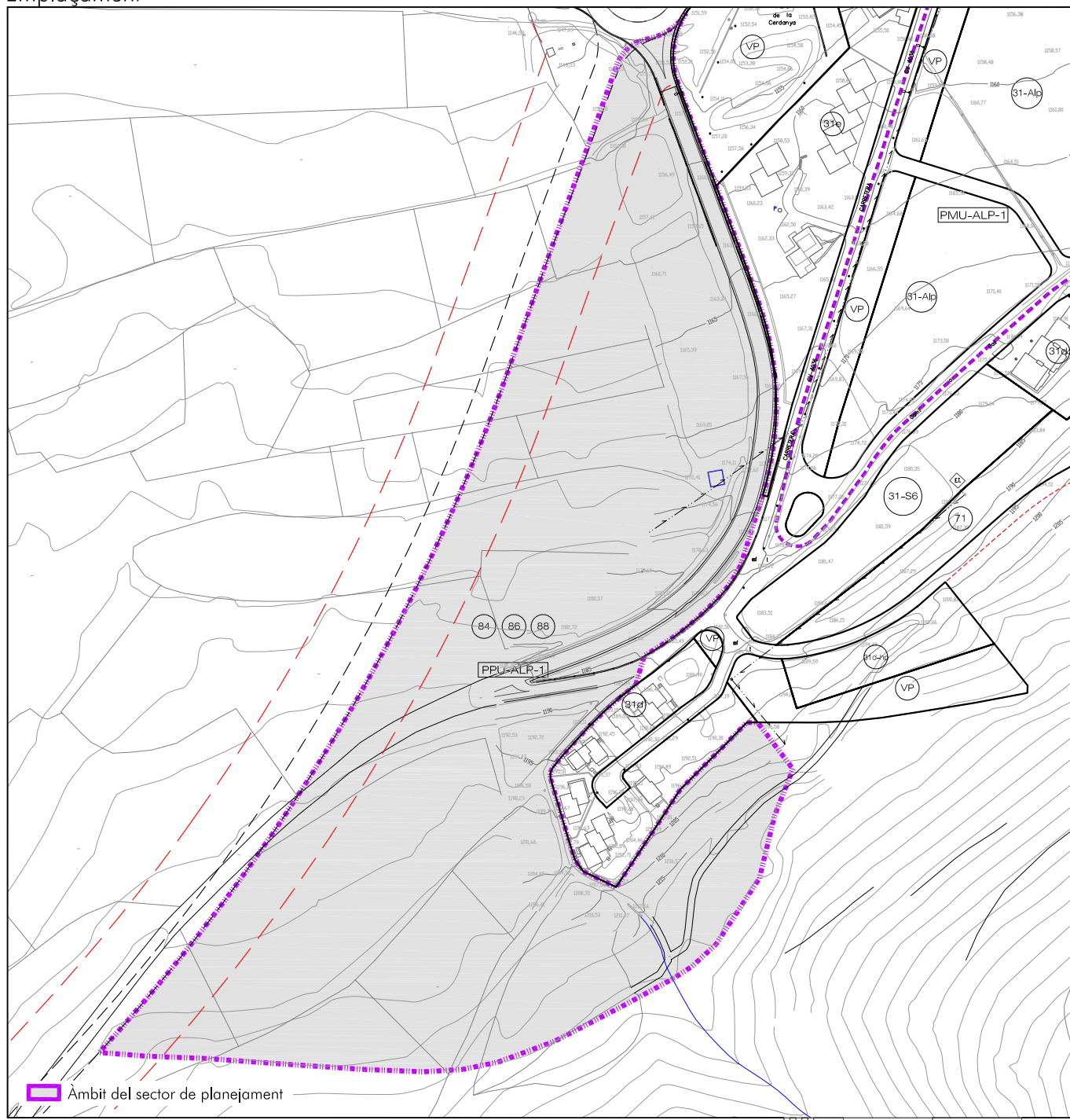
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	77.107,82 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,6 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	46.264,69 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-ALP-1_Alp

Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit de La Font Trillans, a l'oest del nucli, a banda i banda de l'actual tram de la carretera E-09, s'ha delimitat un Pla parcial urbanístic amb l'objectiu de desenvolupar una àrea d'activitat terciària de centralitat amb subàrees especialitzades d'ús hotel·ler i residencial de plurihabitatge compacte.

Aquest sector té una vocació d'àrea de nova centralitat dins la comarca, a nivell de municipis com a Bellver de Cerdanya i en menor mida que Puigcerdà. L'ordenació proposada preveu que el sostre es reparteixi de forma homogènia entre els principals usos del sector, i que les edificacions es localitzin dins del sector de la manera més efectiva vinculades a la trama existent del sòl urbà. En aquest cas, les edificacions destinades a activitat terciària i de centralitat s'hauran de localitzar en contacte amb la xarxa viària territorial, mentre que les edificacions destinades a hotel·ler i residencial es puguin concretar més vinculades al teixit urbà del nucli. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, l'espai lliure s'haurà de situar preferentment com a barrera front la variant prevista de la carretera E-09 i en aquell terreny de màxima pendent del sector, completant el cinturó d'espais lliures que actualment envolta el nucli en el seu contacte amb el Serrat dels Collets. Pel que fa al sòl destinat a equipaments es preveu la seva localització vinculada al teixit urbà. La xarxa viària dins del sector s'haurà d'ajustar i estructurar a la xarxa viària territorial prevista i local existent.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	10.795,09	14,00	%
Xarxa Viària	XV	13.879,41	18,00	%
Equipaments comunitaris	EQ	6.168,63	8,00	%
Total sistemes (mínims)		30.843,13	40,00	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Sòl de desenvolupament residencial plurihabitatge compacte	84	15.421,56		
Sòl de desenvolupament hotel·ler i serveis complementaris	86	15.421,56		
Sòl de desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat	88	15.421,56		
Total zones		46.264,69	60,00	%

Total àmbit sector	77.107,82	100,00	%
---------------------------	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	192	habitatges
-------------------------------------	------------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	46.264,69	m²st
Edificabilitat bruta	0,60	m²st/m²sl

6. CESSIÓNS

- a) Cessió de sistemes 30.843,13 m2 40,00 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

9. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos en categories de sòl de desenvolupament:

- 84: Habitatge plurifamiliar
- 84, 86, 88: Hotel·ler (1*)
- 84, 86, 88: Oficines i serveis, comercial, restauració, recreatiu.
- 88: Industrial, aparcament, magatzem, agrícola, pecuari

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

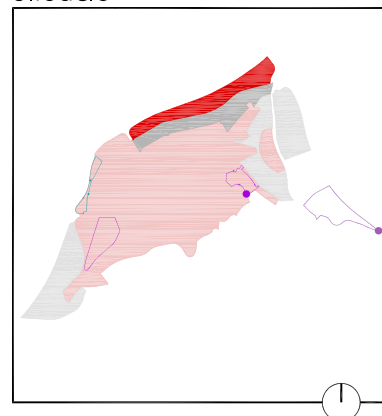
10. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL PPU-ALP-1

-No es podrà desenvolupar el sector fins que no s'hagi executat la variant de la carretera E-09 que delimita a l'oest amb el sector, si bé l'Ajuntament podrà avançar el seu desenvolupament abans si les circumstàncies ho aconsellessin

Aspectes generals

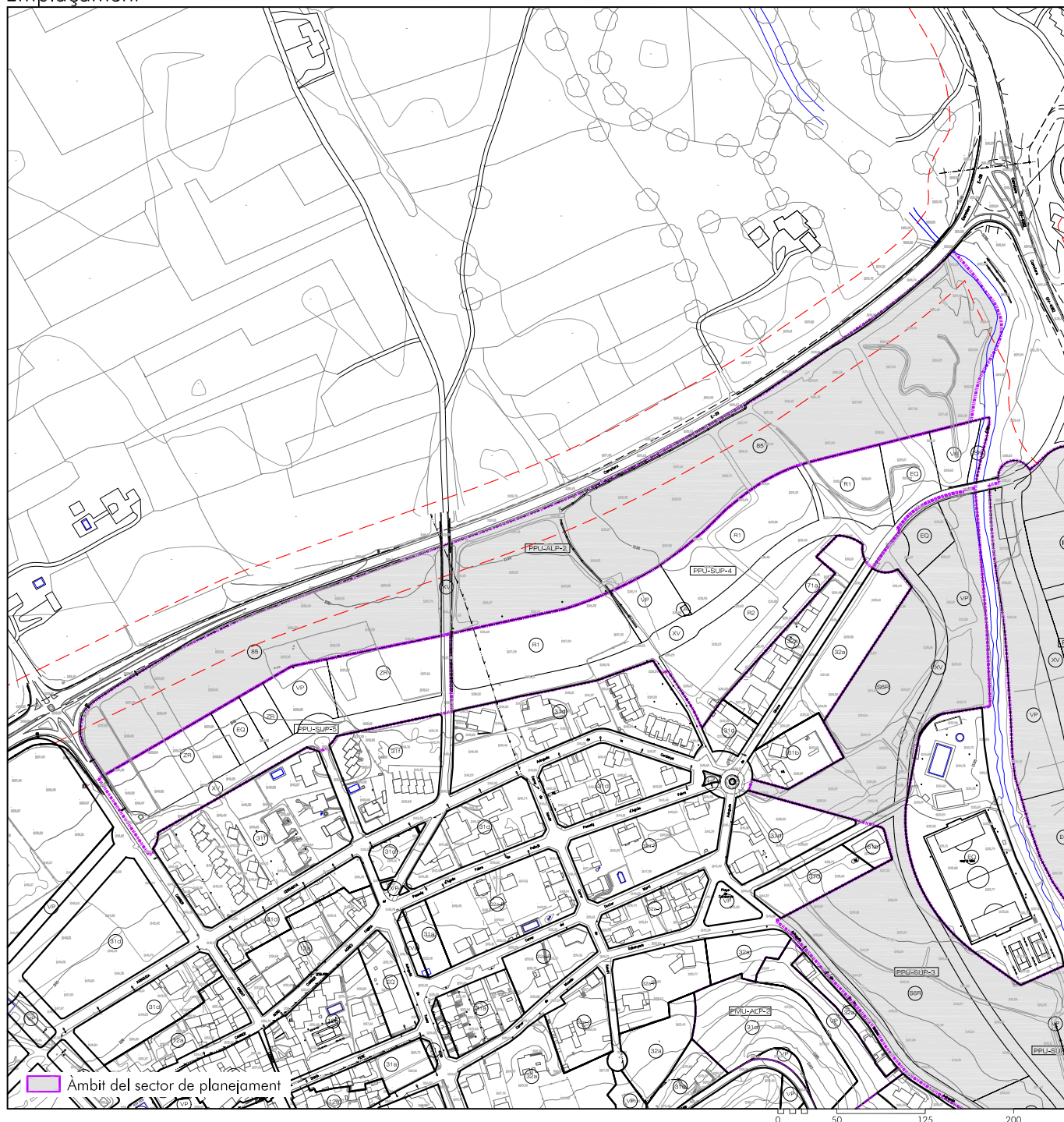
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	64.506,27 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,35 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	22.577,19 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-ALP-2_Alp

Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat al nord-est del nucli, entre la carretera E-09, el carrer d'Orient i l'enllaç amb la carretera de La Molina, s'ha delimitat un Pla parcial urbanístic amb l'objectiu de desenvolupar una àrea amb ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar i incorporant també l'ús comercial.

L'ordenació del sector preveu que el sòstre destinat a l'ús residencial s'integri al màxim amb l'ordenació desenvolupada als plans parcials actualment en execució (PPU-SUP 4 i PPU-SUP 5), mentre que el sòstre que es pugui destinar a ús comercial quedi vinculat a la carretera E-09. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, l'espai lliure s'haurà de localitzar preferentment fent front a la carretera E-09 i continuant els espais lliures dels abans esmentats plans parcials en execució. Pel que fa al sòstre destinat a equipament, aquest s'haurà de vincular directament amb els equipaments definits als plans parcials en execució. La xarxa viària dins del sector s'haurà d'ajustar i estructurar a la xarxa viària territorial prevista i local existent, i en aquelles cas la que quedi establerta als sectors en execució. Es preveu que dins de la zona de protecció que marca la carretera E-09 es pugui adequar un vial local per tal de donar accés a les noves edificacions.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	9.030,88	14,00	%
Xarxa Viària	XV	11.611,13	18,00	%
Equipaments comunitaris	EQ	5.160,50	8,00	%
Total sistemes (mínims)		25.802,51	40,00	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Sòl de desenvolupament residencial uni o plurihabitatge	85	32.389,43		
Sòl de desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat	88	6.314,33		
Total zones		38.703,76	60,00	%

Total àmbit sector	64.506,27	100,00	%
---------------------------	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	110	habitatges
-------------------------------------	------------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	22.577,19	m²st
Edificabilitat bruta	0,35	m²st/m²sl
Sòstre destinat a ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar	85	15.000,00 m²st
Sòl de desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat	88	7.577,19 m²st

6. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 5.160,50 m² 8,00 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sòstre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

9. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos en categories de sòl de desenvolupament:

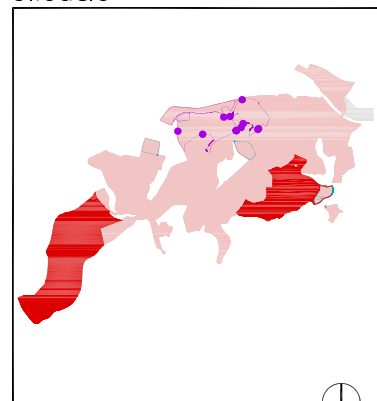
- 85: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- 85, 88: Hotel·ler (1*)
- 85, 88: Oficines i serveis, comercial, restauració, recreatiu.
- 88: Industrial, aparcament, magatzem, agrícola, pecuari

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sòstre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

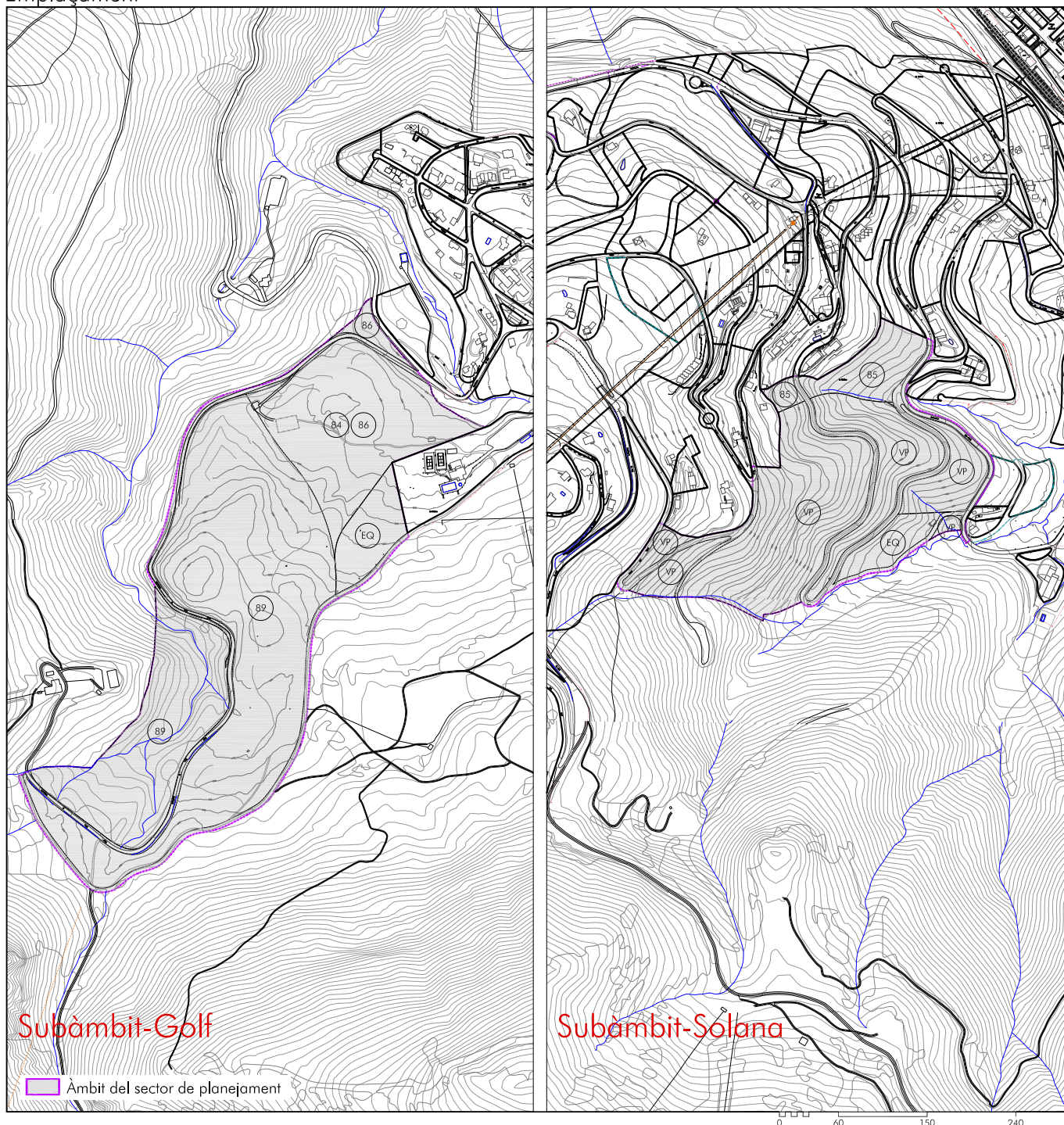
Municipi:	Alp
Nucli:	La Molina
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	541.736,80 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,09 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	50.000,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-ALP-3 La Molina

Pla parcial urbanístic discontinu en sòl urbanitzable delimitat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

Correspon als àmbits dels antics sectors SUP-9 (Solana) i SUP-10 (Golf) que no es van arribar a tramitar durant la vigència del PICC i que han estat incorporats com a únic sector de sòl urbanitzable discontinu (subàmbit Golf i subàmbit Solana) d'acord amb les determinacions establertes pel planejament territorial vigent i adequats als objectius generals del POUM i de la legislació urbanística vigent.

Els objectius generals del sector discontinu PPU-ALP-3 recullen les determinacions establertes pel planejament territorial vigent pel que fa a l'alliberament de sòl d'alt valor paisatgístic i a la concentració del sostre destinat a ús d'habitatge i a ús hotelier en les cotes més baixes dels dos subàmbits que el conformen. El PPU-ALP-3 estableix l'obligació que es transfereixi part de l'aprofitament de l'antic SUP-9 (ara subàmbit Solana) al subàmbit del Golf, mentre que la reserva d'habitatge públic es concentri al subàmbit de La Solana.

Subàmbit Golf: L'objectiu és desenvolupar el nou creixement urbà amb ús d'habitatge i hotelier preveient una reserva important de sòl per a zona esportiva privada. L'ordenació proposada preveu que part del sostre destinat a habitatge pugui ésser destinat a ús hotelier (estricte i en règim de condomini), i es concentri en les cotes més baixes del subàmbit, preveient l'alliberament de sòl per al camp de golf previst. Pel que fa als sòls destinats a sistemes, es preveu una reserva per a equipament comunitari esportiu al marge est del sector, l'arranjament de l'actual carretera de Puig d'Alp i la urbanització de l'actual camí del Prat Agre que enllaça amb el peu de pistes de l'estació d'esquí i amb el carrer de Muntanya Sagrada ja dins del sòl urbà.

Subàmbit Solana: L'objectiu és desenvolupar el nou creixement urbà d'aquesta banda del nucli amb la reserva de sostre d'habitatge públic generada pel sector. L'ordenació proposada preveu la concentració del sostre en la part nord del sector, completant la trama residencial d'aquesta banda del nucli de La Molina, i l'alliberament de la resta de sòl per a espais lliures estructurants donat el seu alt valor paisatgístic i de connector ecològic. Pel que fa a la vialitat, es preveu l'arranjament del tram incorporat dins el sector de la carretera GI-400 i l'obertura de nous vials reseguint les traces actuals dels camins per tal d'estructurar la futura mobilitat en aquesta banda del nucli.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	121.944,63	22,51	%
Xarxa Viària	XV	54.173,68	10,00	%
Equipaments comunitaris	EQ	27.086,84	5,00	
Total sistemes (mínims)		203.205,15	37,51	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Sòl de desenvolupament residencial plurihabitatge compacte / hotelier	84-86	72.367,18		
Sòl de desenvolupament residencial uni o plurihabitatge	85	20.508,56		
Sòl de desenvolupament hotelier i serveis complementaris	86	3.205,37		
Sòl de desenvolupament per a espai lliure privat i d'ús esportiu	89	242.450,54		
Total zones		338.531,65	62,49	%
Total àmbit sector		541.736,80	100,00	%

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

386 habitatges

A. Subàmbit-Golf

Zona de desenvolupament

Zona de desenvolupament	Clau	Habitatges
Sòl de desenvolupament residencial plurihabitatge compacte / hotelier	84-86	259

B. Subàmbit-Solana

Zona de desenvolupament

Clau	Habitatges
Sòl de desenvolupament residencial uni o plurihabitatge	85 127

5. EDIFICABILITAT TOTAL

50.000,00 m²st

Edificabilitat bruta	0,09 m²st/m²sl
----------------------	----------------

-Edificabilitat total destinada a l'ús d'habitatge	42.327,65 m²st
Edificabilitat destinada a habitatge lliure	29.629,36 m²st
Edificabilitat destinada a habitatge de protecció pública (30% de 42.327,65)	12.698,30 m²st
-Edificabilitat total destinada a l'ús d'hotelier	7.672,35 m²st

-Edificabilitat per subàmbits.

A. Subàmbit -Golf

Sòl de desenvolupament residencial plurihabitatge compacte	84	29.629,36 m²st
Sòl de desenvolupament hotelier i serveis complementaris	86	7.672,35 m²st

B. Subàmbit -Solana

Sòl de desenvolupament residencial uni o plurihabitatge	85	12.698,30 m²st
---	----	----------------

La fitxa del sector PPU-ALP-3 continua a la pàgina següent.

Continuació de la fitxa corresponent al sector PPU-ALP-3.

6. CESSIONS

a) Cessió de sistemes	203.205,15 m2	37,51 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector		

7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règimen general i de règimen especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

La totalitat del sostre destinat a habitatge de protecció pública s'haurà de localitzar al subàmbit de Solana.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

En les adjudicacions de sostre, donat els diferents valors de les categories de sòl de desenvolupament, planejaments anteriors, etc, s'haurà de tenir en compte, per a l'adjudicació de sostre del subàmbit del Golf, les que s'havien previst al planejament anterior (PICC) per raons contractuals, exceptuant que la part destinada a habitatge de protecció pública es restarà d'aquella a situar en el Golf i s'adjudicarà al subàmbit de la Solana.

Els drets de sostre edificable derivats dels 10.000 m2 de sostre traslladats des del subàmbit de la Solana al subàmbit del Golf s'adjudicaran als propietaris de la Solana.

El sector PPU-ALP-3 podrà ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, d'acord amb l'article 12 de les presents Normes urbanístiques que fa referència a l'article 91 DL 1/2005.

9. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos en categories de sòl de desenvolupament:

- 84: Habitatge plurifamiliar
- 85: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- 84, 85, 86: Hotel·ler (1*)
- 84, 85, 86: Oficines i serveis, comercial, restauració, recreatiu.
- 89: Esport, lleure. Comercial, restauració i associatiu únicament en les edificacions de serveis vinculades a les instal·lacions esportives.

(*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

10. REINVERSIÓ OBLIGATORIA DELS BENEFICIS.

-Serà d'aplicació obligatòria el que s'estableix a l'article 114 de les presents Normes urbanístiques.

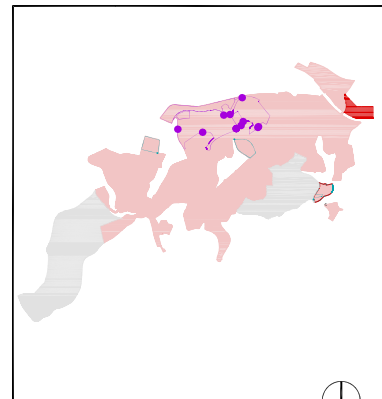
11. CONSERVACIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ.

El POUM estableix l'obligació de la conservació de les obres d'urbanització del sector PPU-ALP-3. A aquests efectes, l'article 21.4 de les presents Normes Urbanístiques conté la declaració expressa de la conservació més enllà de la recepció de les obres d'urbanització i sense fixació del seu termini de vigència per l'Ajuntament, d'acord amb allò que disposa l'article 125.5 del DL 1/2005 i dels articles 201, 202 i 203 del Decret 305/2006.

Aspectes generals

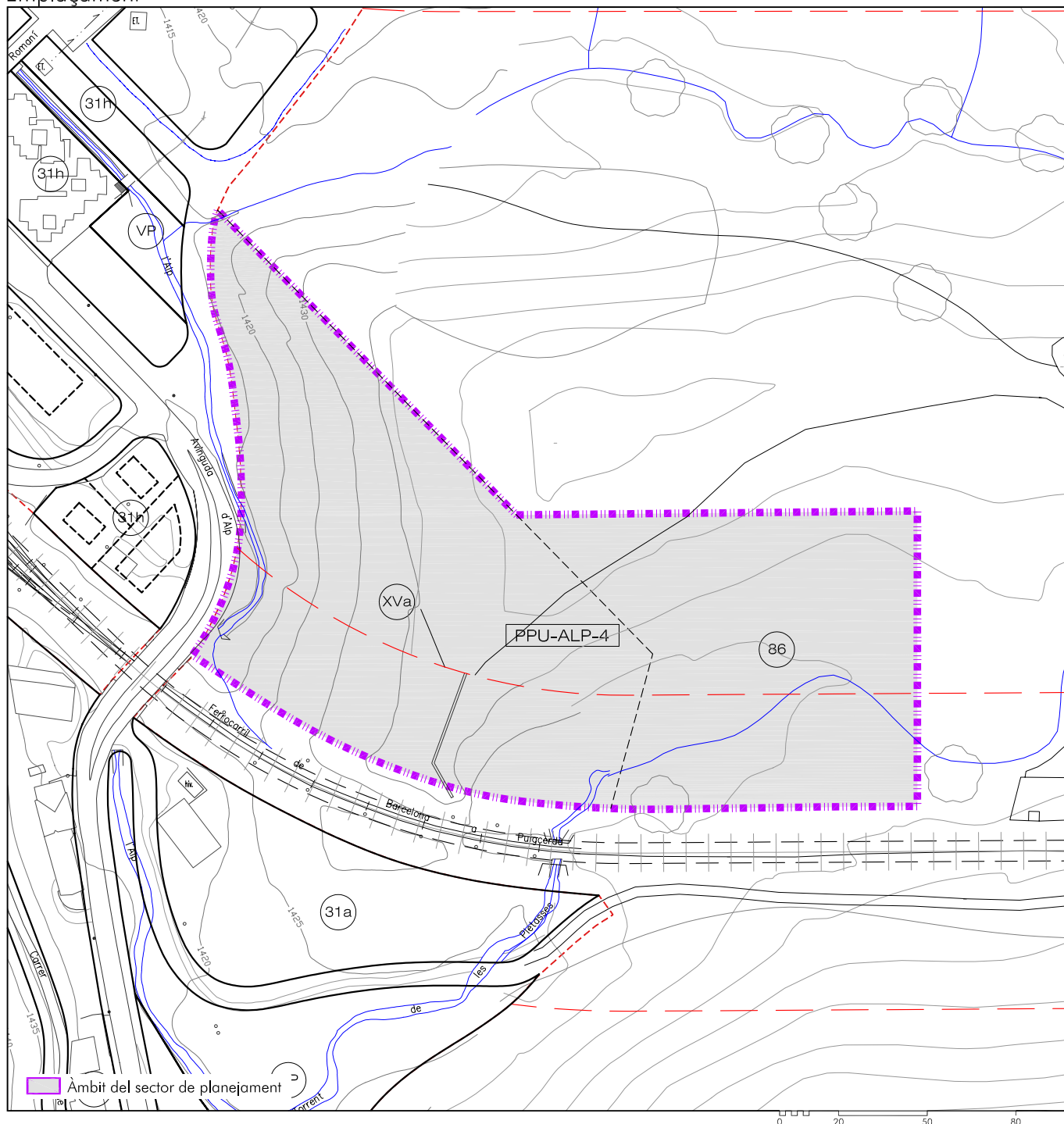
Municipi:	Alp
Nucli:	La Molina
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	26.411,24 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,18 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	4.754,02 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-ALP-4_La Molina

Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'est del barri de l'estació de ferrocarril de La Molina, a l'àmbit anomenat Prats de Paborde, s'ha delimitat un Pla parcial urbanístic amb l'objectiu de desenvolupar una àrea d'activitat terciària amb ús hotel·ler i una zona per a aparcament vinculada a l'estació de tren i al nou ús hotel·ler.

L'ordenació proposada preveu concentrar el sostre hotel·ler a la banda dreta del sector, mentre que la nova àrea d'aparcament es localitzaria el més propera possible a l'infraestructura ferroviària, amb accesos des de l'Avinguda d'Alp. Pel que fa a la resta de sòl destinat a sistemes, exceptuant a l'aparcament, es preveu la localització dels espais lliures fent front a les vies del tren amb el qual limita el sector, mentre que l'equipament es vinculi amb la zona d'aparcament.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	2.641,12	10,00	%
Xarxa Viària - Aparcaments	XVa	18.487,87	70,00	%
Equipaments comunitaris	EQ	1.320,56	33,33	%

Total sistemes (mínims)		22.449,55	85,00	%
--------------------------------	--	------------------	--------------	----------

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Sòl de desenvolupament hotel·ler i serveis complementaris	86	3.961,69		
Total zones		3.961,69	15,00	%

Total àmbit sector		26.411,24	100,00	%
---------------------------	--	------------------	---------------	----------

4. EDIFICABILITAT TOTAL

Edificabilitat bruta	4.754,02	m²st
	0,18	m²st/m²sl

5. CESSIONS

- a) Cessió de sistemes 22.449,55 m2 85,00 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

6. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

7. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos en categories de sòl de desenvolupament (86):

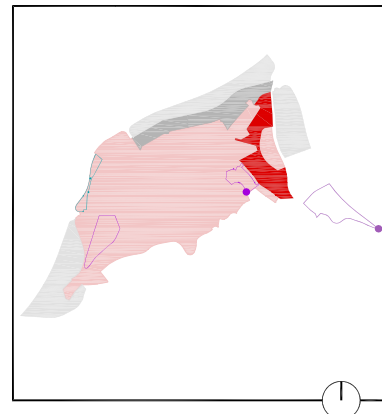
- (1*) Hotel·ler
- Comercial, restauració, oficines i serveis
- Recreatiu

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hotel·ler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

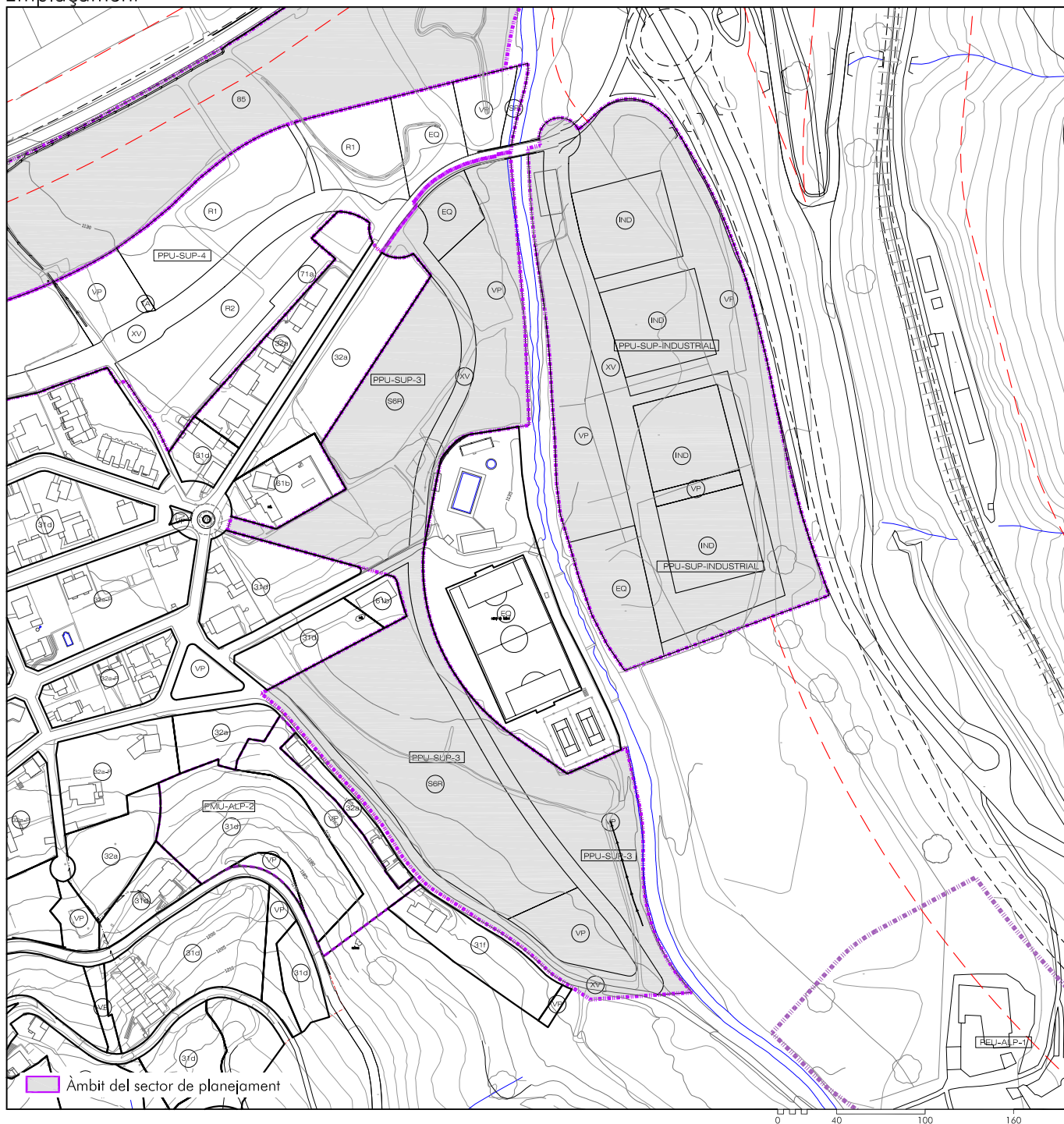
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	56.002,00 m ²
Coeficient brut d'edificabilitat:	0,25 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	14.000,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-SUP-3_Alp

Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat a l'est del nucli, entre l'Avinguda de La Molina, l'Avinguda de Girona, el Camp d'Esports municipal i el Riu d'Alp, s'ha delimitat un Pla parcial urbanístic provinent d'un sector de sòl urbanitzable programat (SUP-3) recollit al planejament vigent (PICC) que no es va arribar a tramitar.

Els objectius del sector són desenvolupar una àrea amb ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, donar continuïtat amb espais lliures al Camp d'Esports municipal i resoldre els problemes de connectivitat d'aquesta zona amb un vial que estructuri els nous creixements perimetrals previstos al sòl urbanitzable. L'ordenació preveu que el sostre residencial es concentri al llarg del perímetre urbà existent completant el teixit urbà. Pel que fa als sòls destinats a sistemes, els espais lliures es concentren envoltant el Camp d'Esports municipal i el Riu d'Alp, mentre que l'equipament es localitza al nord de l'àmbit, vinculat a l'Avinguda de Girona a on es localitza un altre equipament dins del PPU-SUP 4, actualment en execució. La vialitat urbanitza l'Avinguda de La Molina i millora l'accés als equipaments esportius i entronca amb la vialitat desenvolupada al PPU-SUP 4.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	14.917,00	26,64	%
Xarxa Viària	XV	9.725,00	17,37	%
Equipaments comunitaris	EQ	5.465,00	9,76	%
Total sistemes (mínims)		30.107,00	53,76	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Zona residencial edificable	S6r	25.895,00		
Total zones		25.895,00	46,24	%
Total àmbit sector		56.002,00	100,00	%

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES	140	habitatges
-------------------------------------	------------	------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	14.000,00	m²st
Edificabilitat bruta	0,25	m²st/m²sl

6. CESSIONS

- a) Cessió de sistemes 30.107,00 m2 53,76 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

7. RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT

En aquest sector s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

9. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos:

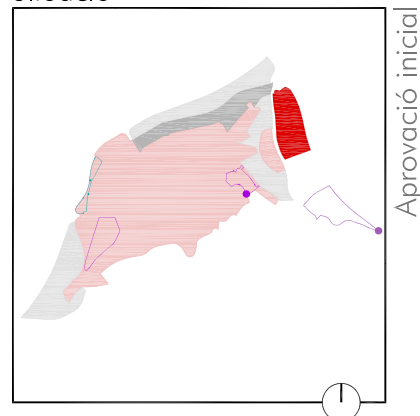
- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- (1*) Hoteler
- Comercial
- Restauració

(1*)En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hoteler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

Aspectes generals

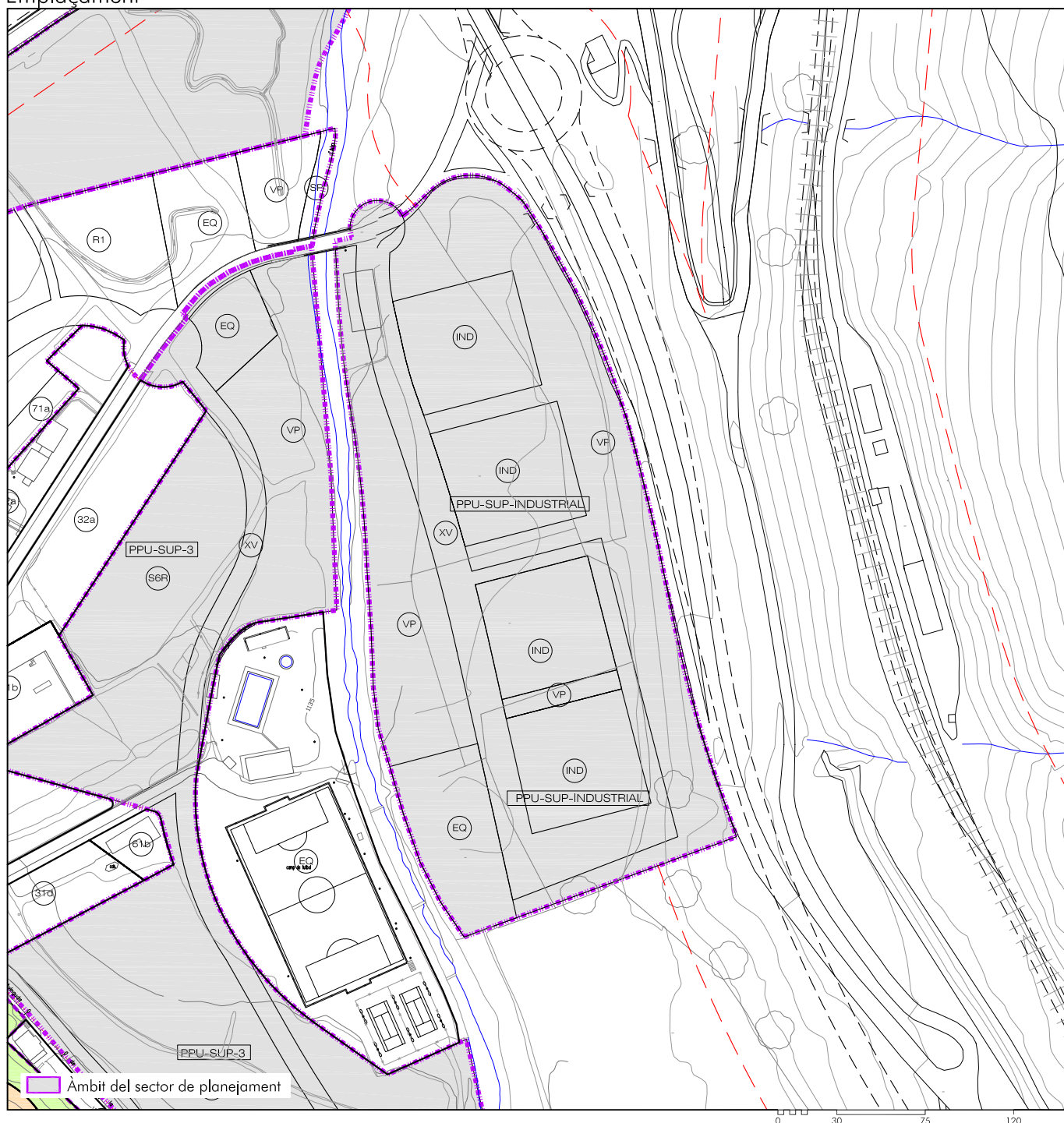
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	50.230,00 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,3 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	15.069,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplacament



PPU-INDUSTRIAL_Alp

Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat a l'est del nucli, entre l'Avinguda de Girona amb la seva connexió a la Carretera de La Molina, el Riu d'Alp i el Pla especial PEU-ALP-1 Torre de Riu, s'ha delimitat un Pla parcial urbanístic provinent d'una modificació puntual de delimitació sectorial del planejament vigent (PICC).

L'objectiu del sector és desenvolupar una àrea per a activitat econòmica local que doni resposta a la demanda creixent de petits tallers i magatzems vinculats a la xarxa viària territorial. L'ordenació proposada preveu que el sostre industrial es disposi al centre del sector, es concentri en parcel·les i quedi envoltada per espai lliure de protecció, que també servirà per protegir el tram del Riu d'Alp amb el qual limita. Es preveu que l'equipament es situï en la banda inferior del sector, just davant de les actuals instal·lacions del Camp d'Esports municipal. Pel que fa a la vialitat es preveuen seccions de carrer ajustades al trànsit de vehicles industrials i que permetin una bona accessibilitat a les unitats constructives resultants.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	19.017,00	37,86	%
Xarxa Viària	XV	9.238,00	18,39	%
Equipaments comunitaris	EQ	3.975,00	7,91	%
Total sistemes (mínims)		32.230,00	64,16	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Sòl de desenvolupament industrial	IND	18.000,00		
Total zones		18.000,00	35,84	%

Total àmbit sector	50.230,00	100,00	%
---------------------------	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM DE PARCEL·LES	40	parcel·les
--------------------------------------	-----------	-------------------

5. EDIFICABILITAT TOTAL	15.069,00	m²st
Edificabilitat bruta	0,30	m²st/m²sl

6. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 32.230,00 m² 64,16 % de la superfície del sector
- b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

7. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

8. CONDICIONS D'ÚS

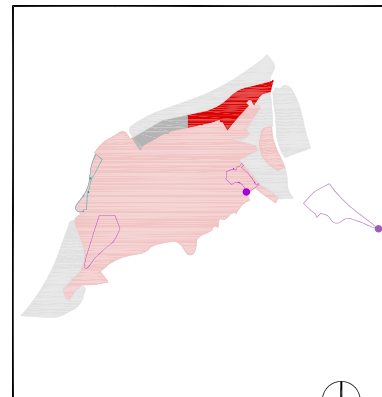
-Ús específic:

-Industrial.

Aspectes generals

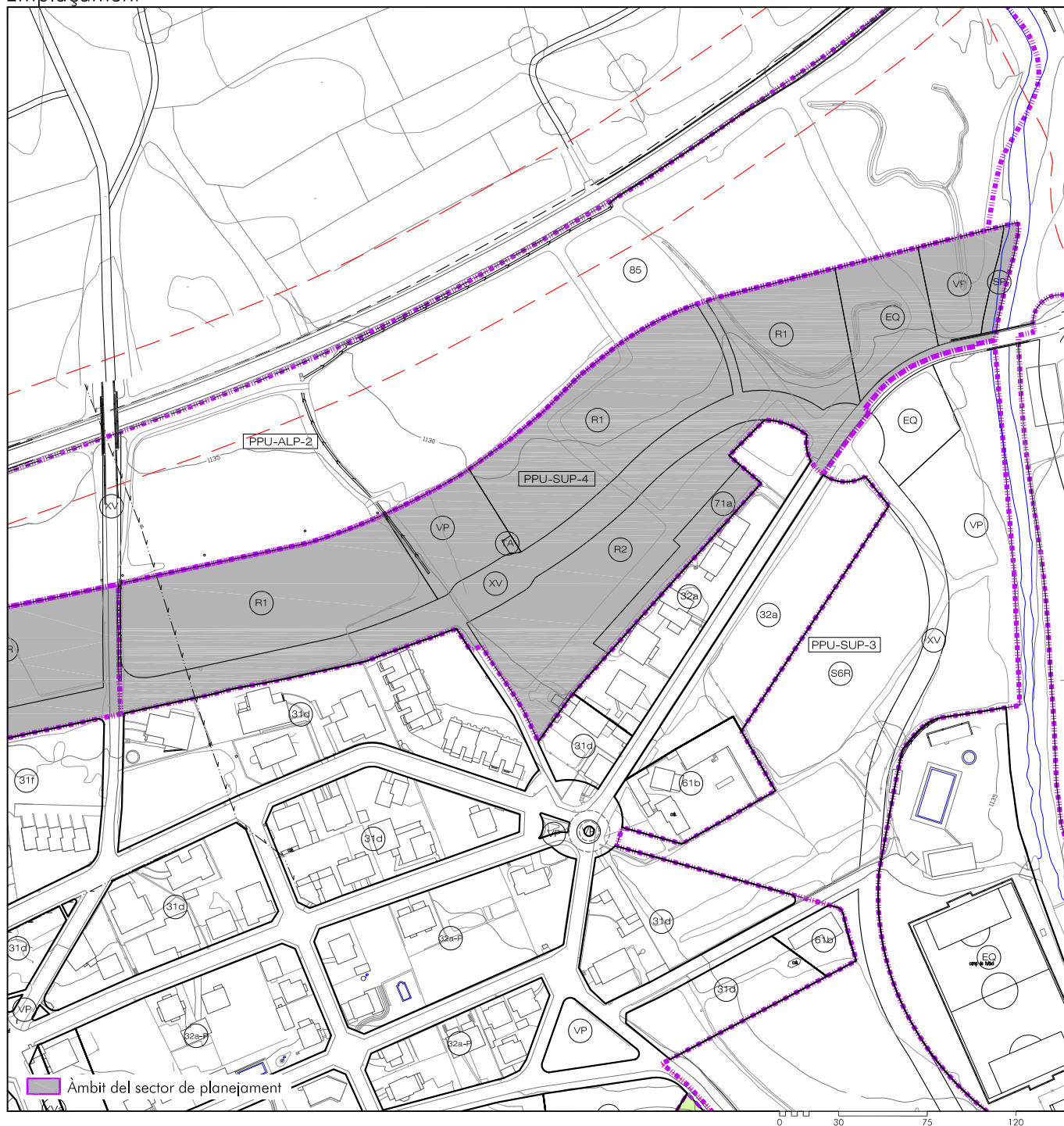
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	40.830,00 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,24 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	9.978,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-SUP-4_Alp

Pla parcial urbanístic en execució

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

-Correspon al sector de sòl urbanitzable programat SUP-4 tramitat en vigència del PICC. Aquest sector es troba situat al nord-est del nucli urbà d'Alp, i limitat pel Riu d'Alp, la Carretera E-09 i sòl urbà consolidat.

-L'objectiu d'aquest sector és el de desenvolupar una àrea amb ús residencial, preveient cessions per a sistemes locals

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat en execució

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	4.083,00	10,00	%
Xarxa Viària	XV	7.344,00	17,99	%
Equipaments comunitaris	EQ	2.633,00	6,45	%
Serveis tècnics i mediambientals	TA	46,00	0,11	%
Sistema de protecció	SP	458,00	1,12	%
Total sistemes (mínims)		14.564,00	35,67	%

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Residencial 1	R-1	18.272,00		
Residencial 2	R-2	6.672,00		
Verd privat	71	1.322,00		
Total zones		26.266,00	64,33	%

Total àmbit sector	40.830,00	100,00	%
---------------------------	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES

	73	habitatges
Residencial R-1	53 habitatges	
Residencial R-2	20 habitatges	

5. EDIFICABILITAT TOTAL

	9.978,00	m²st
Edificabilitat bruta	0,24	m²st/m²sl
Residencial R-1	7.309,00 m²st	
Residencial R-2	2.669,00 m²st	

6. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 14.564,00 m2 35,67 % de la superfície del sector
b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

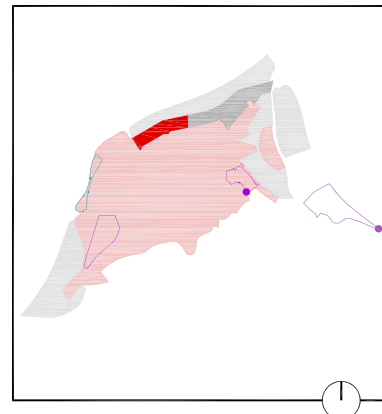
7. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Aspectes generals

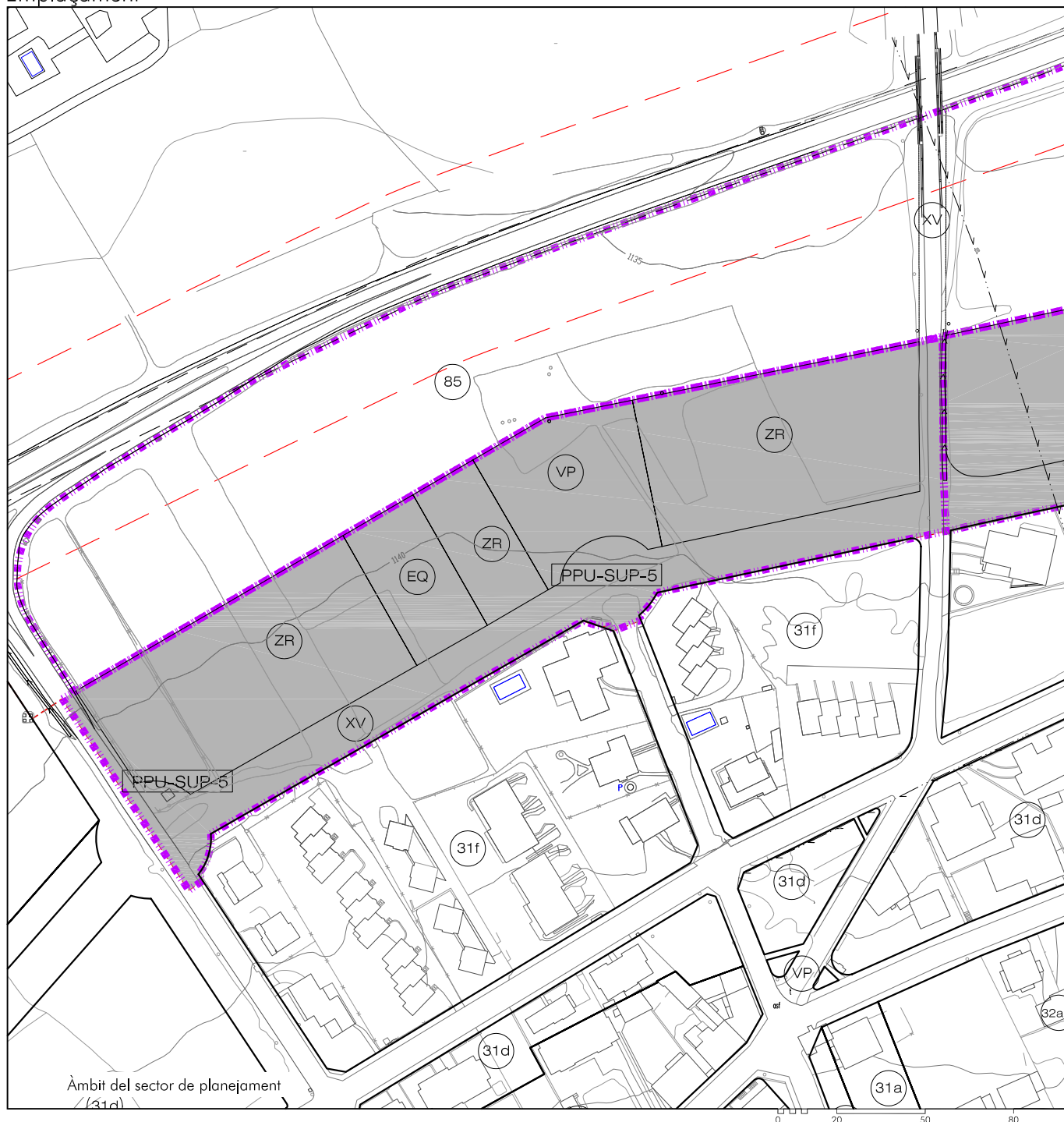
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp
Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Superfície del sector:	20.615,51 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,244 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	5.040,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PPU-SUP-5_Alp

Pla parcial urbanístic en execució

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

-Correspon al sector de sòl urbanitzable programat SUP-5 tramitat en vigència del PICC. Aquest sector es troba limitat a l'oest amb el carrer d'Orient, a est amb el camí d'Estoll i a sud amb sòl urbà consolidat
 -L'objectiu d'aquest sector és el de desenvolupar una àrea amb ús residencial, preveient cessions per a sistemes locals

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl urbanitzable delimitat en execució

3. SUPERFÍCIES

Sistema (nom)	Clau			
Espais lliures	VP	2.300,00	11,16	%
Xarxa Viària	XV	5.826,29	28,26	%
Equipaments comunitaris	EQ	1.400,00	6,79	%

Total sistemes (mínims)		9.526,29	46,21	%
--------------------------------	--	-----------------	--------------	----------

Zona de desenvolupament	Clau	Superfície		
Zona residencial	ZR	11.089,22		

Total zones		11.089,22	53,79	%
--------------------	--	------------------	--------------	----------

Total àmbit sector		20.615,51	100,00	%
---------------------------	--	------------------	---------------	----------

4. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		38	habitatges	
-------------------------------------	--	-----------	-------------------	--

5. EDIFICABILITAT TOTAL		5.040,00	m²st	
--------------------------------	--	-----------------	-------------	--

Edificabilitat bruta		0,244	m²st/m²sl	
----------------------	--	--------------	------------------	--

6. CESSIIONS

- a) Cessió de sistemes 9.526,29 m2 46,21 % de la superfície del sector
 b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

7. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

CAPÍTOL III. CONDICIONS DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

SECCIÓ 1. CONDICIONS GENERALS.

Art. 203. Condicions generals i documentació tècnica.

1. Els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat, definits pel present Pla d'ordenació urbanística municipal, que es desenvolupin mitjançant figures de planejament derivat hauran de presentar la documentació tècnica necessària per tal d'assegurar un correcte compliment dels preceptes de sostenibilitat i adequació ambiental.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a prioritari la incorporació, als projectes d'urbanització i d'edificació dels nous sectors de sòl urbanitzable delimitat, d'un estudi complert de l'estat actual del terreny i de les preexistències naturals i construïdes i d'un estudi justificatiu de les alternatives estètiques i constructives adoptades en l'execució del projecte incorporant un estudi d'impacte visual per a la implantació dels nous elements tècnics, i que descrivim a continuació:

- a) Dossier fotogràfic i memòria descriptiva de l'estat actual del terreny sense modificar i dels valors ambientals i paisatgístics del terreny en relació al nucli urbà al qual pertany i al paisatge natural que l'envolta.
- b) Inventari fotogràfic detallat dels elements naturals i culturals localitzats al sector a desenvolupar, anàlisi d'alternatives i justificació de la solució adoptada per a la seva conservació o eliminació.
- c) Plànols d'aixecament topogràfic, amb plantes, alçats i seccions de les construccions preexistents, incloent-hi murs de bancals, sistemes de rec i petites edificacions auxiliars, mostrant en tot moment el seu estat de conservació. En els plànols d'aixecament topogràfic s'haurà de fer especial incidència en els elements naturals o arqueològics que hi hagin al sector, i hauran de quedar recollits, assenyalats i acotats gràficament i especificats en la respectiva llegenda i fitxes annexes. Escales 1/200.
- d) Estudi d'adaptació topogràfica dels nous vials, equipaments i espais verds al terreny a desenvolupar, mitjançant l'anàlisi de pendents, seccions transversals i estudis d'ombres.
- e) Estudi d'impacte ambiental en el disseny de les noves xarxes de serveis al terreny a desenvolupar, d'acord amb criteris de sostenibilitat ambiental, justificant, en tot cas, les solucions adoptades en els capítols d'estalvi i reutilització de l'aigua, d'estalvi energètic, i de la gestió dels materials i residus generats en l'execució de les obres d'urbanització i posterior edificació.
- f) Estudi d'impacte i d'integració paisatgística de les edificacions a desenvolupar en el sector de sòl urbanitzable delimitat, justificant les solucions adoptades

en torn a l'adaptació topogràfica, volumetria, condicions estètiques de les edificacions projectades i la conservació i incorporació al sector d'elements naturals preexistents.

SECCIÓ 2. CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ.

Art. 204. Tipus de paràmetres.

Els plans parcials urbanístics hauran de fer referència als elements següents en el projecte d'urbanització:

- Estalvi i reutilització de l'aigua.
- Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques.
- Gestió de materials i residus en el projecte d'urbanització.
- Vialitat en el projecte d'urbanització.
- Valors ambientals dels diferents espais públics.
- Altres mesures de sostenibilitat ambiental.

Art. 205. Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'urbanització.

1. Independentment de la presència dels recursos hídrics que presenta la comarca ceretana, amb uns índex de pluviositat superiors a la mitjana catalana i amb unes capçaleres que alimenten els grans cursos fluvials del país, la nova cultura de l'aigua prioritza l'ús responsable i la sostenibilitat en la gestió dels recursos hídrics per tal de garantir en els propers anys un abastament en condicions per a la població. D'aquesta forma, s'hauran d'incorporar un seguit d'especificacions encaminades a potenciar el control eficient i la gestió de les aigües, evitar pèrdues a les canalitzacions i promoure i garantir uns consums sostenibles de les mateixes.

2. Els projectes d'urbanització hauran de preveure la creació d'una doble xarxa separativa d'aigües, una per a la recollida d'aigües pluvials i l'altra corresponent a la xarxa de clavegueram.

El disseny de la doble xarxa es farà, sempre que sigui possible, amb el criteri que les aigües pluvials i les residuals s'evacuen per gravetat, sense fer servir estacions de bombeig per impulsar-les.

3. Les aigües pluvials s'hauran de canalitzar i es privilegiarà que es puguin portar fins a un dipòsit soterrat d'emmagatzematge accessible per als camions cuba per tal de fer-la servir per al rec dels jardins i espais verds públics. Per al bombeig de l'aigua pluvial, si s'escau, es podran utilitzar sistemes d'energia solar amb plafons captadors.

La xarxa d'aigües pluvials s'haurà d'assenyalar degudament per tal d'evitar possibles connexions de la xarxa separativa d'aigües residuals a la mateixa.

4. En el cas que no es pugui construir el dipòsit soterrat per les aigües pluvials, s'haurà de realitzar un tractament en el qual s'eliminin els sediments i brutícies flotants.

Un cop estiguin tractades les aigües pluvials, es faran passar per un filtre de graves i sorres i a continuació s'abocara, als cursos hídrics de la zona, amb totes les garanties de seguretat física i ambiental que especifica la legislació sectorial.

5. Es plantaran espècies autòctones i naturalitzades pròpies de la zona, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics, a més d'ajudar a l'integració de les construccions a l'entorn natural i millorar l'impacte paisatgístic. La conservació d'elements naturals com ara arbres o conjunts boscosos al sector i la incorporació de noves plantacions permetran crear noves zones d'ombra ajudant a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació a l'estiu.

Es permetran les plantacions de gespa sempre i quan el sistema de rec impliqui la reutilització de les aigües pluvials per al seu manteniment òptim.

6. En els espais verds públics, s'hauran d'instal·lar sistemes de reg amb goteig o microaspersió, i regar a hores de baixa insolació mitjançant sistemes automàtics temporitzats. La vegetació d'aquests espais s'haurà de regar amb les aigües pluvials recollides i emmagatzemades.

7. Quan algun tipus de curs hídric quedi inserit al sector de sòl urbanitzable delimitat, aquest haurà de mantenir-se en òptimes condicions, fent prevaler les seves particularitats naturals i condicionant el seu drenatge i en cap cas procedint a obres de canalització agressives que eliminin la vegetació dels marges de la llera o la secció natural del curs fluvial.

En tot cas, només s'hi podran abocar les aigües pluvials sempre i quan aquestes hagin passat per un procés de tractament previ.

Art. 206. Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització.

1. Pel que fa al soroll, s'hauran de complir uns llindars màxims d'immissió en espais exteriors que queden regulats a l'article 281 de les presents Normes urbanístiques.

2. Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.

3. L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones, jardins i parcs, vials de polígons industrials.

4. Els nous fanals que s'incorporin als diferents espais públics hauran de tenir pantalles per tal de garantir la direccionalitat cap a terra de la llum evitant així la contaminació lluminosa. Queden prohibits els fanals tipus globus sense pantalla.

Art. 207. Gestió dels materials i residus en el projecte d'urbanització.

1. El projecte executiu de les obres d'urbanització haurà d'incloure un pla de gestió de residus de la construcció, Decret 201/1994, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció, modificat pel Decret 161/2001. En tot cas, i durant les obres, es treballarà per a minimitzar la generació de residus derivats de les obres mitjançant la seva separació per tipus, alhora que es quantifiquin i gestionin correctament mitjançant gestors autoritzats.

2. En les obres d'urbanització s'hauran d'incorporar l'ús de materials reciclats per a subbases, paviments, panells aïllants, i d'altres, amb materials i productes que disposin d'etiqueta ecològica o del distintiu de garantia de qualitat ambiental, com ara els utilitzats com a pintures, mecanismes d'estalvi d'aigua, desencofrats, canonades de drenatge, malles de senyalització, etc.

Per altra banda, cal evitar la utilització de materials que durant la seva fabricació hagin produït un fort impacte al medi ambient i aquells potencialment perillosos per a la salut, com ho són els derivats del fibrociment que continguin asbestos.

3. S'hauran de produir els mínims moviments de terres durant l'execució de les obres d'urbanització, de manera que tant la vialitat com els espais verds públics s'adaptin topogràficament al màxim al terreny existent.

En tot cas els moviments de terres no hauran de dipositar-se a sobre del terreny natural, ni es podrà modificar la pendent natural del terreny excepte per adequar talussos originats per la rasant de la vialitat en diversos punts del seu traçat.

4. S'hauran de preveure espais accessibles i integrats per a la recollida selectiva de les diverses fraccions dels residus domèstics, com ara paper i cartró, vidre, envasos, fracció orgànica i rebuig, i es senyalitzarà la deixalleria més propera. En tot cas, s'haurà de fer un estudi d'impacte visual per tal de situar adientment, minimitzant el

seu impacte visual i maximitzant-ne la integració, dels contenidors fora de l'abast de les vistes que hi hagin de l'entorn natural i paisatgístic del sector a desenvolupar.

Art. 208. La vialitat en el projecte d'urbanització.

1. Els diferents sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de projectar i dimensionar la seva vialitat atenent a la capacitat pròpia del sector en relació amb el nucli urbà al qual pertany, mitjançant un estudi de mobilitat en el que es tingui en compte entre altres aspectes l'amplada del carrer i voreres, l'aparcament públic de vehicles, carrils bici i de vianants segregats, i possibles accessos al transport públic.

2. La vialitat del sector de sòl urbanitzable delimitat s'haurà d'adaptar topogràficament al terreny natural tan bé com sigui possible, evitant la formació de talussos, pantalles i moviments de terra que puguin contribuir a l'erosió de l'entorn natural dels voltants i a la contaminació amb sediments de les lleres dels cursos hídrics de l'entorn.

3. En el cas que es vulgui ampliar la capacitat d'un carrer, carretera o camí preexistent, localitzat dins d'un sector de sòl urbanitzable, s'hauran d'integrar a la secció del nou carrer tots els elements naturals o culturals que es localitzin a banda i banda del mateix, com ara alineacions d'arbres, murs de bancals agrícoles, i en cap cas es podrà determinar l'eliminació ni la seva substitució per altres de nova creació.

4. S'haurà de potenciar i privilegiar el model sostenible de mobilitat interna, amb carrils bici o de vianants, que connecti els nous creixements residencials o hotelers amb els nuclis ja consolidats, evitant l'ús abusiu del vehicle propi. En aquest cas, es podran condicionar i mantenir antics camins rurals, amb un mínim d'urbanització.

Art. 209. Valors ambientals dels diferents tipus d'espais públics.

1. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de vetllar pel correcte compliment de les condicions i mesures correctores d'impacte ambiental que es donin abans i durant les obres d'urbanització.

En tot cas, es tindran en compte els valors naturals i paisatgístics que hauran de ser respectats i incorporats tant com sigui possible als sistemes definits pel present pla d'ordenació urbanística plurimunicipal i que estan formats pels espais verds públics, els equipaments comunitaris i pel sistema vial.

2. D'acord amb el context dels diferents nuclis urbans del municipi els nous espais verds suposen moltes vegades exercicis merament paradoxals, quant ens trobem amb acurats dissenys del verd públic competint amb la proximitat d'un entorn natural tan

ric com divers i, amb la feblesa afegida que suposa la gestió i el manteniment en òptimes condicions d'aquest tipus d'espai públic per part de les diferents administracions locals.

D'aquesta forma, s'estableix com a prioritari la necessitat d'entendre els espais verds públics com a part inherent d'un entorn natural proper, de forma que aquests s'hagin d'urbanitzar mínimament.

3. La localització i el disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants, i no a l'inrevés. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola, ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès (cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua...), els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original.

Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per a la preservació d'aquests elements, per tal d'evitar danys causats per maquinària.

4. El present Pla d'ordenació urbanística municipal considerarà a tots els efectes als cursos hídrics com ho són els torrents o rieres quan aquests quedin inserits dins d'un sector de sòl urbanitzable delimitat d'acord amb la normativa sectorial vigent.

En tot cas, el projecte d'urbanització haurà de respectar i condicionar els fons de les lleres, potenciar la vegetació de ribera amb noves plantacions de plantes autòctones i en cap cas es permetrà la modificació de la secció amb rocalla, murs de contenció de formigó o pedra o altres elements que pugin perjudicar el correcte cabal d'aigües durant l'època de pluges i desglaç.

5. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera de les rieres estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera dels cursos fluvials. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures pel gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.

6. Sempre que sigui possible, els espais verds respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que sempre serà gota a gota (exceptuant les zones de gespa situades puntualment en indrets destinats a l'oci).

Totes les basses agrícoles preexistents situades a l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com àrea ornamental d'aigües.

7. No es permetrà en cap cas la consideració d'aquest espais verds com a places pavimentades, ni aptes per a ús ocasional com a zona d'aparcament.

8. Pel que fa a la localització i característiques físiques dels equipaments comunitaris a desenvolupar pel Pla parcial urbanístic, aquests hauran d'evitar qualsevol tipus d'afectació al medi natural que l'envolta, salvant i incorporant possibles masses boscoses, o d'arbres independents al projecte d'execució.

En el cas que la urbanització i edificació suposi la tala d'arbres, el projecte d'execució preveurà la nova plantació d'exemplars autòctons amb una proporció mínima de 5 arbres per cada 100 m² de sostre construït d'equipaments.

9. En tot cas, l'edificació s'haurà d'adaptar al màxim a la topografia natural del terreny evitant grans excavacions i moviments de terres.

10. El sistema viari a part de fer efectives les condicions definides al present capítol haurà d'incorporar un seguit de mesures tècniques correctores per tal d'unificar mínimament les condicions estètiques entorn al disseny, com ara els nous elements de mobiliari urbà, elements de seguretat com baranes i finalment amb el tipus de paviment de les vies per a vehicles, voreres, carril bici i antigues preexistències com els camins que es vulguin adaptar com recorreguts per a vianants.

11. Els elements de mobiliari urbà que s'hagin d'instal·lar a l'àmbit de l'espai públic dels sectors a desenvolupar hauran d'estar dissenyats pensant en el tipus de paisatge urbà al qual van destinats, incorporant per sobre de tot materials tradicionals com la fusta i la pedra del país i evitant l'ús d'elements metàl·lics que puguin deteriorar-se més ràpidament. En tot cas, s'optarà per aquells elements que hagin estat fabricats amb criteris de sostenibilitat i/o disposin de les respectives etiquetes ecològiques.

12. Pel que fa a la pavimentació dels diferents tipus de vials que travessin el sector a desenvolupar, es tindrà especial cura en aplicar revestiments asfàltics reductors de soroll. Per a les voreres, es podrà fer servir paviments de llambordes de pedra en lloc d'elements prefabricats de formigó com ho són els panots o els paviments continus de formigó texturat.

13. Els antics camins rurals que hagin quedat inclosos en les zones verdes del sector a desenvolupar s'hauran de condicionar mínimament amb tractament antilliscant quan la seva pendent assoleixi un mínim del 8%. En tot cas s'haurà de prioritzar la visió d'aquest camins com a connectors directes del sòl urbà amb l'entorn natural.

14. Quan el pla parcial urbanístic contempli la creació de carrils bici o d'altres tipus de vies per a vianants, segregades de l'àmbit estricte de les voreres dels vials per a vehicles, aquestes hauran d'estar integrades amb l'entorn, evitant els revestiments amb colors llampants als carrils bici i preveient el mateix tipus de paviment que el tradicionalment utilitzat en els nuclis urbans consolidats.

SECCIÓ 3. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 210. Tipus de paràmetres.

1. Els plans parcials urbanístics hauran de fer referència als elements següents en el projecte d'edificació:

- Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.
- Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.
- Gestió de materials i residus en el projecte d'edificació.
- Estalvi, generació autòctona i eficiència energètica.

Art. 211. Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.

1. Les edificacions hauran d'instal·lar una doble xarxa separativa d'aigües, una per a la recollida d'aigües pluvials i l'altra per al clavegueram.

2. No es permet la connexió de la xarxa de recollida d'aigües pluvials de les cobertes, terrasses i paviments a la xarxa de clavegueram. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà de connectar a la xarxa municipal d'aigües pluvials.

3. D'acord amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, es contemplarà la possibilitat que el projecte d'edificació incorpori un dipòsit soterrat d'emmagatzematge per a aigües pluvials per tal de fer-la servir per al rec dels jardins i espais verds privats, d'un volum mínim de 5 m³ per habitatge o 10 m³ mínim per unitat constructiva. Per al bombeig de l'aigua pluvial, si s'escau, es podran utilitzar sistemes d'energia solar amb plafons captadors. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà de assenyalar degudament per tal d'evitar possibles connexions de la xarxa separativa d'aigües residuals a la mateixa.

4. En èpoques d'insuficiència d'aigua de pluja, s'haurà de disposar d'una altra captació privada o pou, sense cap connexió a la xarxa municipal d'abastament públic d'aigua potable, excepte que el terme municipal disposi d'una companyia concessionària de l'abastament de subministrament amb cabal suficient per regar.

5. La conservació d'elements naturals preexistents com ara arbres o conjunts boscosos i la seva integració al projecte d'edificació en el context de la parcel·la en què es trobin, i la incorporació de noves plantacions permetran crear noves zones d'ombra ajudant a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació a l'estiu. En tot cas, la

superfície màxima enjardinada no superarà el 70% de l'espai lliure de l'entorn privat de l'edificació.

Es plantaran espècies autòctones i naturalitzades pròpies de la zona, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics, a més d'ajudar a l'integració de les construccions a l'entorn natural i millorar l'impacte paisatgístic.

La proporció d'arbres a plantar serà com a mínim de 5 arbres per cada 100 m2 de sostre edificat, i en cas d'eliminació o tala de conjunts arbrats la proporció serà de 2 arbres per cada arbre eliminat.

Es permetran les plantacions de gespa sempre i quan el sistema de rec impliqui la reutilització de les aigües pluvials per al seu manteniment òptim.

6. En els espais verds privats, s'hauran d'instal·lar sistemes de reg amb goteig o microaspersió, i regar a hores de baixa insolació mitjançant sistemes automàtics temporitzats. La vegetació d'aquests espais s'haurà de regar amb les aigües pluvials recollides i emmagatzemades.

7. Les edificacions hauran d'instal·lar reguladors de pressió per a cada comptador individual d'entrada d'aigua, per tal que la pressió màxima sigui de 2,5 kg/cm2 durant tots els mesos de l'any.

8. Per a la resta de paràmetres d'ecoeficiència relatius a les instal·lacions d'aigua sanitària als edificis d'habitatges, s'aplicaran els articles determinats pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

9. En tot cas, i en els elements sanitaris de les edificacions es prioritzarà l'ús de productes amb distintius o certificacions ambientals com ho són els estalviadors d'aigua o similars.

10. Pel que fa a l'ús de piscines es prioritzarà la seva construcció comunitària en detriment de la d'ús particular, per tal de maximitzar l'estalvi d'aigua.

Art. 212. Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.

1. El pla parcial urbanístic haurà de tenir en compte l'orientació de les diferents dependències interiors i exteriors de l'edificació, adequant el seu disseny a les fonts de soroll tan externes com internes. En tot cas, en aquestes Normes urbanístiques queden recollits tots els requisits que han de complir les diferents tipologies edificatòries que regula el present Pla d'ordenació urbanística municipal, mitjançant els paràmetres generals relatius a l'ordenació de l'edificació i de forma particular per a cada zona, en les condicions d'edificació.

2. El projecte d'edificació haurà d'incloure un estudi d'impacte visual per tal de localitzar tots els elements tècnics de l'edificació fora de l'abast de les vistes des dels espais públics i privats que l'envolten. En aquest estudi s'analitzaran les diferents alternatives i justificacions de les solucions adoptades. En tot cas, els elements tècnics de telecomunicacions hauran de quedar centralitzats per l'ús comunitari de l'edificació i unitat tipològica, quedant prohibida la seva localització fora dels àmbits reservats exclusivament per ells.

3. Les instal·lacions de climatització i/o ventilació, si n'hi ha, no hauran de perjudicar, tant en els edificis pròxims com als propis usuaris, amb nivells d'immisió superiors als establerts a la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, o bé l'ordenança comarcal de sorolls, si aquesta és més restrictiva que la llei abans esmentada o de qualsevol altra normativa vigent de referència.

4. En cap cas les instal·lacions auxiliars i complementàries de l'edificació, com ho són els ascensors, funcionament de màquines, equips de climatització, podran transmetre a l'interior de l'edifici nivells sonors i vibracions superiors als establerts en la legislació abans esmentada.

5. En les noves edificacions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat no hi podrà haver cap punt d'enllumenat fixat a les façanes o altres elements exteriors per sobre dels 7 metres d'alçada, i en les zones d'especial sensibilitat o foscor, l'alçada màxima es fixarà en 5,5 metres.

En tot cas, el tipus de fanal utilitzat en els espais verds privats i zones de pas entre edificacions estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys activitat, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones.

6. Els nous fanals i balises que s'incorporin als diferents espais verds privats hauran de tenir pantalles per tal de garantir la direccionalitat cap a terra de la llum evitant així la contaminació lluminosa. Queden prohibits els fanals tipus globus sense pantalla.

7. En el cas d'edificacions destinades a ús hotel·ler o industrial, els rètols publicitaris s'hauran d'integrar a les façanes seguint les especificacions establertes a l'estudi d'impacte ambiental i visual que acompanyi al projecte d'edificació. En tot cas, queden prohibits els rètols il·luminats, tipus neon, de grans dimensions en les cobertes i només es permetran els rètols situats a nivell de planta baixa en contacte amb els accessos, i amb una il·luminació feta de dalt a baix amb les respectives mesures d'estalvi energètic.

8. Queda prohibida la il·luminació decorativa de les façanes de les edificacions i de la vegetació dels espais lliures privats mitjançant reflectors localitzats al terra i qualsevol

mena de decoració lumínica efectista que suposi un perjudici per a la qualitat atmosfèrica de la zona.

Art. 213. Gestió dels materials i residus en el projecte d'edificació.

1. El projecte executiu de les obres d'edificació haurà d'incloure un Pla de gestió de residus de la construcció, segons Decret 201/1994, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció, modificat pel Decret 161/2001 o qualsevol altra normativa vigent de referència. En tot cas, i durant les obres, caldrà optimitzar la gestió de residus derivats de les obres mitjançant la seva separació per tipus, alhora que es quantifiquin i gestionin correctament mitjançant gestors autoritzats.

2. En les obres d'edificació s'hauran d'incorporar l'ús de materials reciclats per a subbases, paviments, panells aïllants, i d'altres, amb materials i productes que disposin d'etiqueta ecològica o del distintiu de garantia de qualitat ambiental, com ara els utilitzats com a pintures, mecanismes d'estalvi d'aigua, desencofrats, canonades de drenatge, malles de senyalització, etc.

Per altra banda, cal minimitzar i evitar la utilització de materials que durant la seva fabricació hagin produït un més destacat impacte al medi ambient i aquells potencialment perillosos per a la salut, com ho són els derivats del fibrociment que continguin asbestos. Per a conèixer una relació d'aquests materials es consultarà l'Agència de Residus de Catalunya o organisme competent regulador de la gestió de residus en l'àmbit del projecte.

3. En el cas que hi hagi alguna demolició de construccions preexistents a l'interior de la parcel·la, es destinaran els residus petris generats a obres d'urbanització del espai lliure privat, com ara paviments o petits elements de mobiliari urbà.

4. S'hauran de d'optimitzar i minimitzar els moviments de terres durant l'execució de les obres d'edificació, de manera que tant l'edificació com els espais verds privats s'adaptin topogràficament al terreny existent.

En tot cas els materials originats pels moviments de terres no hauran de dipositar-se a sobre del terreny natural, ni es podrà modificar el pendent natural del terreny excepte per adequar talussos originats per les excavacions de les cimentacions i plantes soterrani.

5. S'hauran de preveure espais a l'interior de la parcel·la i integrats per a la recollida selectiva dels residus domèstics, com ara paper i cartró, vidre, envasos i rebuig, i compost. En tot cas, s'haurà de fer un estudi d'impacte visual per tal de situar adientment els contenidors fora de l'abast immediat de les vistes des de les edificacions i des de les zones de lleure de l'espai lliure privat.

6. Es potenciarà la localització de contenidors, espais o recipients per al foment del compostatge als espais verds privats per tal d'afavorir aquest tipus de reciclatge vegetal com material d'abonament.

Art. 214. Estalvi, generació autòctona i eficiència energètica.

En tot cas, el projecte d'edificació haurà d'incorporar un seguit de mesures a l'àmbit domèstic destinades a assegurar l'ús racional de l'energia i fomentar l'estalvi energètic, d'acord amb allò establert al Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i que serà d'obligat compliment a tot l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística municipal.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DETALLADA DE LES CATEGORIES DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.

SECCIÓ 1. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER PLURIHABITATGE COMPACTE.

Art. 215. Desenvolupament residencial per plurihabitatge compacte, clau 84.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUM, destinats a l'ús d'habitatge plurifamiliar caracteritzats per la disposició aïllada de l'edificació dins de la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un percentatge d'espais lliures d'ús privat.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Donar continuïtat a teixits urbans de major densitat localitzats majoritàriament als eixamples desenvolupats pel planejament vigent i que per la seva situació estratègica en la comarca esdevenen potencials centres residencials i econòmics.
- Colmatar intersticis urbans que permetin actuacions puntuals d'alta densitat o de volumetries específiques, sempre i quan s'estableixin al pla parcial els paràmetres necessaris per tal d'assegurar uns adequats criteris d'adequació i respecte ambiental front el patrimoni edificat pròxim.

En tot cas, aquest tipus de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten, segons la seva volumetria específica, als paràmetres definits pel planejament derivat que els desenvolupi.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

El planejament derivat que desenvolupi sectors amb la present categoria de sòl haurà de complir de forma escrupolosa amb els mínims i/o màxims establerts a les condicions de parcel·lació i d'edificació. D'una altra banda, i sense incórrer en contradicció, es permetrà la creació de noves subzones sempre i quan el redactor del Pla parcial així ho cregui convenient i aquestes resultin de l'aplicació dels paràmetres normatius especificats a la categoria de sòl de desenvolupament corresponent. En aquest cas, la nova subzona generada haurà d'incorporar a l'inici de la clau el codi 84

seguida d'una clau especificada pel redactor del Pla parcial. En tot cas, hauran de quedar clarament especificats els nous paràmetres normatius en una taula justificativa.

2. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat zonal màxima i densitat màxima:

categoria	Índex d'edificabilitat zonal m2st/m2sl	Densitat màxima habitatge/m2 sostre
84	1,20	1 habitatge/80 m2st

- c) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació:

categoria	Ús específic unitat constructiva	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
84	Habitatge	PB+2PP	10,00
	Hoteler	PB+3PP	13,00
	Hoteler en condomini	PB+2PP	10,00

3. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Habitatge: ús específic d'habitatge plurifamiliar.
 - Terciari: usos específics d'hoteler, apart-hotel, comercial, restauració, oficines i serveis.
 - Altres usos específics: administratiu, recreatiu, cultural i associatiu.

SECCIÓ 2. DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL PER UNI O PLURIHABITATGE

Art. 216. Desenvolupament residencial per uni o plurihabitatge, clau 85.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUM, destinats tant a l'ús d'habitatge unifamiliar com plurifamiliar, caracteritzats per la disposició aïllada de l'edificació dins la parcel·la, guardant determinades distàncies respecte als seus límits i amb un determinat percentatge d'espais lliures d'ús privat

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Permetre, segons les característiques del teixit urbà de l'entorn on es localitzi el sector, establir nous creixements amb edificacions d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars, repartint proporcionalment el sostre residencial, com queda recollit a les condicions de parcel·lació i d'edificació.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

El planejament derivat que desenvolupi sectors amb la present categoria de sòl haurà de complir de forma escrupolosa amb els mínims i/o màxims establerts a les condicions de parcel·lació i d'edificació. D'una altra banda, i sense incórrer en contradicció, es permetrà la creació de noves subzones sempre i quan el redactor del Pla parcial així ho cregui convenient i aquestes resultin de l'aplicació dels paràmetres normatius especificats a la categoria de sòl de desenvolupament corresponent. En aquest cas, la nova subzona generada haurà d'incorporar a l'inici de la clau el codi 85 seguida d'una clau especificada pel redactor del Pla parcial. En tot cas, hauran de quedar clarament especificats els nous paràmetres normatius en una taula justificativa.

2. Condicions de parcel·lació:

- a) Es compliran els següents paràmetres relatius a la superfície de la parcel·la:

categoria	Parcel·la mínima m2sl	Front mínim de parcel·la m
85	1.200	-

3. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Edificació aïllada.

- b) Índex d'edificabilitat zonal màxima, densitats màximes i dimensions màximes de les edificacions:

categoria	Índex d'edificabilitat zonal m ² st/m ² sl	Ús específic unitat constructiva	Densitat màxima habitatge/parcel·la-m ² sostre	Dimensions màx. edifici m
85	0,75	Habitatge	Unif.=2 habitatges/parcel·la Plurif=1 habitatge/80 m ² st	- 25x16
		Hoteler	-	25x25 en PB 25x16 en P1-P2-P3
		Hoteler en condomini	-	25x16

- c) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació:

categoria	Ús específic unitat constructiva	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
85	Habitatge	PB+2PP	10,00
	Hoteler	PB+3PP	13,00
	Hoteler en condomini	PB+2PP	10,00

4. Condicions estètiques

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

5. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- Habitatge: usos específics d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - Terciari: usos específics d'hoteler, apart-hotel, comercial, restauració, oficines i serveis.
 - Altres usos específics: administratiu, recreatiu, cultural i associatiu.

SECCIÓ 3. DESENVOLUPAMENT HOTELER I DE SERVEIS COMPLEMENTARIS

Art. 217. Desenvolupament hotelier i de serveis complementaris, clau 86.

1. Definició:

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUM, destinats majoritàriament a l'ús hotelier, com ara els associats a l'allotjament comunitari i de temporada en les diferents modalitats de propietat, i a altres usos complementaris i associats a la pròpia activitat hotelera, com ara restauració, comercial, oficines i serveis i recreatiu, caracteritzats per la disposició de l'edificació segons una volumetria específica determinada pel planejament derivat que l'executi.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Localitzar àrees econòmicament especialitzades en determinats nuclis urbans, per tal de donar resposta a la creixent demanda d'allotjament temporal turístic a la comarca i al municipi.

En tot cas, aquest tipus de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten, segons la seva volumetria específica, als paràmetres definits pel planejament derivat que els desenvolupi.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

El planejament derivat que desenvolupi sectors amb la present categoria de sòl haurà de complir de forma escrupolosa amb els mínims i/o màxims establerts a les condicions de parcel·lació i d'edificació. D'una altra banda, i sense incórrer en contradicció, es permetrà la creació de noves subzones sempre i quan el redactor del Pla parcial així ho cregui convenient i aquestes resultin de l'aplicació dels paràmetres normatius especificats a la categoria de sòl de desenvolupament corresponent. En aquest cas, la nova subzona generada haurà d'incorporar a l'inici de la clau el codi 86 seguida d'una clau especificada pel redactor del Pla parcial. En tot cas, hauran de quedar clarament especificats els nous paràmetres normatius en una taula justificativa.

2. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.

b) Índex d'edificabilitat zonal màxima i dimensions màximes de l'edificació:

categoria	Índex d'edificabilitat zonal m ² st/m ² sl	Ús específic unitat constructiva	Dimensions màx. edifici m
86	1,20	Hoteler (*)	40x25 en PB
			40x16 en P1-P2-P3
		Hoteler en condomini	40x25

- **Hoteler (*):** Quan per exigència del programa funcional de l'establiment hotel·ler es requereixi una major dimensió de les respectives unitats constructives es permetrà, previ projecte d'estudi volumètric i d'impacte ambiental, l'adequació de les dimensions màximes establertes en aquest punt de les unitats constructives amb ús hotel·ler estricte. En tot cas, la implantació hotel·lera s'haurà d'adequar a la normativa sectorial i urbanística vigent.

c) Nombre màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació:

categoria	Ús específic unitat constructiva	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
86	Hoteler	PB+3PP	13,00
	Hoteler en condomini	PB+2PP	10,00

3. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Terciari: usos específics d'hotel·ler, comercial, restauració, oficines i serveis.
 - Altres usos específics: Recreatiu.

SECCIÓ 4. DESENVOLUPAMENT PER ACTIVITATS TERCIÀRIES I DE CENTRALITAT

Art. 218. Desenvolupament per activitats terciàries i de centralitat, clau 88.

1. Definició

Comprèn els terrenys, a l'àmbit del POUM, destinats a l'ús comercial, d'oficines i serveis, i recreatiu d'abast supramunicipal, com ara grans i mitjans establiments comercials i àrees d'activitats i serveis econòmics o empresarials, caracteritzats per la disposició de l'edificació segons una volumetria específica determinada pel planejament derivat que l'executi.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Localitzar àrees econòmicament especialitzades per tal de construir una estructura nodal de serveis i activitats terciàries a nivell municipal i supramunicipal.

En tot cas, aquest tipus de sòl de desenvolupament correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten, segons la seva volumetria específica, als paràmetres definits pel planejament derivat que els desenvolupi.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

El planejament derivat que desenvolupi sectors amb la present categoria de sòl haurà de complir de forma escrupolosa amb els mínims i/o màxims establerts a les condicions de parcel·lació i d'edificació.

D'una altra banda, i sense incorre en contradicció, es permetrà la creació de noves subzones sempre i quan el redactor del pla parcial així ho cregui convenient i aquestes resultin de l'aplicació dels paràmetres normatius especificats a la categoria de sòl de desenvolupament corresponent. En aquest cas, la nova subzona generada haurà d'incorporar a l'inici de la clau el codi 88 seguida d'una clau especificada pel redactor del pla parcial. En tot cas, hauran de quedar clarament especificats els nous paràmetres normatius en una taula justificativa.

2. Condicions de l'edificació:

- a) Tipus d'ordenació:
 - Volumetria específica.

b) Índex d'edificabilitat zonal màxima i dimensions màximes de l'edificació:

categoria	Índex d'edificabilitat zonal m ² st/m ² sl	Dimensions màx. edifici m
88	1,20	50x50

c) Nombre de màxim de plantes i alçada màxima de l'edificació:

categoria	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
88	PB+3PP	16,00

3. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
- Terciari: usos específics d'hoteler, comercial, restauració, oficines i serveis.
 - Industrial i magatzem: usos específics d'industrial, aparcament i magatzem.
 - Rural: usos específics d'agrícola i pecuari.
 - Altres usos específics: recreatiu.

SECCIÓ 5. DESENVOLUPAMENT PER A ESPAI LLIURE D'ÚS ESPORTIU PRIVAT

Art. 219. Desenvolupament per a espai lliure d'ús esportiu privat, clau 89.

1. Definició:

Comprèn els terrenys lliures d'edificació de titularitat privada, a l'àmbit del POUM, destinats a l'ús esportiu i de lleure i les edificacions de serveis vinculades a les instal·lacions esportives.

De forma general, amb aquest tipus de categoria de sòl de desenvolupament es pretén:

- Localitzar àrees esportives especialitzades de titularitat privada d'abast supramunicipal.

Pel que fa als paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, a l'edificació i finalment els referents a l'estètica i acabats seran d'obligat compliment els determinats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

Les edificacions de serveis vinculades a les instal·lacions esportives descobertes s'ajusten al sistema d'ordenació per volumetria específica.

El planejament derivat que desenvolupi sectors amb la present categoria de sòl haurà de complir de forma escrupolosa amb els mínims i/o màxims establerts a les condicions de d'edificació.

D'una altra banda, i sense incórrer en contradicció, es permetrà la creació de noves subzones sempre i quan el redactor del pla parcial així ho cregui convenient i aquestes resultin de l'aplicació dels paràmetres normatius especificats a la categoria de sòl de desenvolupament corresponent. En aquest cas, la nova subzona generada haurà d'incorporar a l'inici de la clau el codi 89 seguida d'una clau especificada pel redactor del pla parcial. En tot cas, hauran de quedar clarament especificats els nous paràmetres normatius en una taula justificativa.

2. Condicions de l'edificació de serveis vinculada a la instal·lació esportiva:

a) Tipus d'ordenació:

- Volumetria específica.

b) Ocupació màxima, nombre màxim de plantes i alçada màxima:

categoria	Ocupació màxima %	Nombre de plantes nº	Alçada màxima m
89	0,5	PB (1 planta)	6,00

3. Condicions estètiques:

- a) Seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats recollits a les presents normes urbanístiques.

4. Condicions d'ús:

- a) Ús principal:
 - Usos específics: esportiu i lleure.
 - Usos específics de comercial, restauració i associatiu en les edificacions de serveis vinculades a les instal·lacions esportives.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 220. Definició.

El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys respecte dels quals el planificador manifesta la voluntat de preservar-los de la transformació urbanística i així poder mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els nous habitatges, els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural propi del territori.

No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 Decret legislatiu 1/2005, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas haurà d'assegurar-se la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.

Els plans especials urbanístics que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Art. 221. Zones en sòl no urbanitzable.

En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:

- Els terrenys que el POUM ha de classificar com a tals per raó de l'existència de plans territorials i/o directors, i/o legislació sectorial de protecció que condicionen o limiten el seu desenvolupament.

- Terrenys que, per la seva naturalesa, són incompatibles amb llur transformació i el desenvolupament urbà, i es classifiquen com a sòl no urbanitzable per tal de protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal, ramader, indicacions geogràfiques protegides, etc.
- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.
- Els terrenys la preservació dels quals contribueix a la consecució d'una utilització racional del territori, d'acord amb un model de desenvolupament urbanístic sostenible, en els termes definits a l'article 3 del DL 1/2005.

Dins del sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal seguint les directrius del PTPAPA quant a graus de protecció, estableix les zones següents:

-Sòl de protecció preventiva.....	clau 91
-Sòl de protecció territorial.....	clau 92
-Sòl de protecció especial o de màxima protecció derivada de la legislació sectorial:	
-Sòl de protecció especial.....	clau 93
-Sòl d'alt valor agrícola.....	clau 94
-Sòl de protecció específica del paisatge.....	clau 95
-Espais PEIN i Xarxa Natura 2000.....	clau 96

Art. 222. Usos permesos i usos prohibits.

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada clau de sòl no urbanitzable.

2. En sòl no urbanitzable no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixen la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

Així, al marge de la utilització del sòl no urbanitzable d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos a la Llei d'urbanisme, amb el respecte de les incompatibilitats i les determinacions previstes per la legislació sectorial i el planejament territorial.

Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents:

- Habitatge plurifamiliar.
- Comercial, excepte el vinculat al servei de les carreteres (no es permet la implantació de grans i mitjans establiments comercials).
- Instal·lacions de tractaments de residus.
- Camps de golf, càmping, usos recreatius, i explotació de recursos naturals.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració adequada.

Caldrà estudiar i justificar d'una manera detallada i adequada la captació i subministrament d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries.

El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

Art. 223. Intervencions de transformació territorial.

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, afectant al sòl (divisió parcel·laria, relleu topogràfic) a les infraestructures (construcció o modificació d'accessos i serveis) o a les construccions (disposició o modificació d'edificis o instal·lacions).

Art. 224. Intervencions de transformació de sòl.

1. Els paràmetres relatius a les diferents intervencions de transformació de sòl fan referència els següents elements:

- Finques i estructura cadastral.
- Tanques.
- Conreus.
- Fonts.
- Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.
- Modificació del relleu.
- Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.
- Conservació de camins.
- Conservació de bocatge.
- Conservació de recs i sèquies.
- Vegetació.
- Tala d'arbres.

– Publicitat.

Art. 225. Finques i estructura cadastral.

1. Seran indivisibles a l'àmbit del POUM d'Alp totes les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'art.188.e Decret 1/2005 i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, i 35/1990.

2. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art.183.1 Decret 1/2005 i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art.186 Decret 1/2005.

3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal o que infringeixi el que disposa l'art.187.1 Decret 1/2005 i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

4. D'acord amb els articles 205 i 206 Decret 1/2005, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

Art. 226. Tanques.

1. S'haurà de justificar la seva necessitat per a ús agropecuari, agrícola o forestal.

Les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge, és a dir, utilitzant elements vegetals, fileres d'arbres, pedra del país, fusta o metàl·liques de filat de filferro.

2. Les tanques que delimiten les finques per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades es realitzaran de materials calats, filferro o similar, piquets de fusta o granit, verns o altres arbres o matolls, amb una alçada màxima de 1,40 m i la tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,40 metres d'alçària, a excepció dels límits de les vies de circulació ràpida on s'admet el tancament massís amb muret de pedra del país de 1,40 m d'alçada o una tanca vegetal fins a 2,50 m.

Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.

3. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Art. 227. Conreus.

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària reguladora i quedaran subjectes als Plans especials urbanístics que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

Art. 228. Fonts.

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50 metres de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa.

2. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent.

3. Les fonts del municipi d'Alp formen part dels elements precatalogats d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 229. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions. En el segon cas, se situaran en els terrenys amb menys impacte sobre el medi.

Per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un pla especial urbanístic, el qual haurà de ser previ a la concessió de qualsevol llicència.

Art. 230. Modificació del relleu.

1. Aquelles intervencions que impliquin alterar les condicions topogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual roturació agrícola) i la seva autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a

l'activitat residencial o extractiva, o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o la de tasques pertinents.

2. Les activitats extractives no s'admetran en cap zona d'especial interès natural i hauran de justificar-se adequadament d'acord amb la normativa sectorial reguladora vigent en tot moment, pel que fa al seu funcionament i restauració.

3. En la restauració dels espais que hagin estat afectats per abocadors o activitats extractives que es trobin situats en sòls de protecció especial s'haurà de tenir especial cura de restablir els valors que, en cada cas, han motivat la protecció especial.

4. Les autoritzacions relatives a noves activitats extractives i a ampliacions de les ja autoritzades, hauran de tenir en compte les determinacions del PTPAPA i del PDUC corresponents al sistema d'espais oberts i la protecció del paisatge, sense perjudici de la normativa sectorial aplicable. En tot cas, s'hauran de tenir en compte els resultats de les possibles anàlisis generals sobre previsions de la demanda i sobre la localització i condicions d'explotació dels possibles jaciments i, de manera especial, els acords i estudis promoguts pel Grup Interdepartamental d'Àrids de Catalunya, o per altres dispositius amb la mateixa finalitat que es puguin crear en el futur.

Art. 231. Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.

1. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest POUM a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola, s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves voreres i el tractament de la pavimentació es realitzi amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.

En tot cas, sempre que s'hagi d'eixamplar o crear un nou camí, s'haurà d'evitar l'afectació de les fileres d'arbres preexistents i afectar-se, en tot cas, la vorera que no te arbrat.

2. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de 6 metres per als camins agrícoles, que no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escolament que comporti erosió del sòl.

3. Els projectes de nous camins públics, no previstos en aquest POUM, requeriran la declaració d'utilitat pública i una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant 1 mes, essent preceptiu l'informe de l'administració competent al respecte.

4. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació o pugui suposar el perill de formació d'un nucli de població.

5. Només es permetrà l'enllumenat públic quan quedi justificat un ús continuat per part de vianants i en tot cas, el tipus de enllumenat haurà d'estar dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lluminosa.

Art. 232. Conservació de camins.

Es conservaran els actuals camins rurals, i es prohibeix expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 233. Conservació de bocatge ceretà.

1. Es conservaran i mantindran en adequades condicions els actuals embolcalls o separacions vegetals de finques i camins formades per arbusts i arbres caducifolis amb totes les seves irregularitats, i en cap cas es podran alterar amb condicionaments dels camins als quals donin.

2. Es potenciarà la consideració d'aquests elements naturals com a corredors biològics que inclouen vegetació de ribera, permetent la connexió entre les espècies de flora i fauna de diferents espais.

Art. 234. Conservació de recs i sèquies.

1. Es conservaran els recs i les sèquies que cobreixen la plana agrícola ceretana inclosa dins del municipi, així mateix la vegetació que pugui donar-se en els seus marges. En tot cas, i d'acord amb la previsió de possibles recorreguts paisatgístics entorn als mateixos, s'hauran de mantenir les condicions ambientals preexistents assegurant amb les obres d'urbanització el màxim respecte versus aquest tipus de patrimoni cultural.

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en el sistema hidrogràfic la totalitat dels desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable.

Art. 235. Vegetació.

1. En termes generals es potenciarà i conservarà la vegetació autòctona caracteritzada per estatges ben marcats fins els 1.200 metres d'alçada amb pastures seques, boxedes i restes de rouredes.

Des d'aquesta altitud fins els 1.500-1.700 metres pel pi roig, seguit més amunt pel pi negre fins a 2.400 metres on ja dominen els prats alpins.

2. En tot cas, s'ha de considerar la importància de l'extensa superfície forestal de la Cerdanya en general i del municipi d'Alp en particular, en la fixació de CO₂.

3. Es permetran plantacions controlades d'arbres, ja sigui amb fins de reforestació o per cultiu comercial, sempre i quan formin part del tipus de vegetació abans esmentada.

Art. 236. Tala d'arbres.

1. Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.

2. Es prohibeixen les tals d'arbres que no estiguin previstes en Plans de gestió i millora forestal (PGMF) o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració forestal competent.

3. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

Art. 237. Publicitat.

Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia d'horitzó.

En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals de l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística municipal.

Només s'admet situar indicadors a les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de nuclis, masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

Art. 238. Sòls forestals incendiats.

La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no podrà fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'haurà de mantenir durant el termini legalment previst, llevat que el canvi de classificació estigues previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

CAPÍTOL II. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 239. Definició i tipus.

1. Dins de l'àmbit del present Pla d'ordenació urbanística municipal, les construccions existents en sòl no urbanitzable a la data d'aprovació inicial del Pla es classifiquen en dos grups:

- Habitatges preexistents.
 - a) Masies i cases rurals existents.
 - b) Altres habitatges preexistents.
- Edificacions agropecuàries:
 - a) Construccions agrícoles.
 - b) Construccions ramaderes.

2. El Pla d'ordenació urbanística d'Alp no recull dins l'àmbit del municipi cap masia ni casa rural que corresponguin amb el que estableixen els articles 47.3 i 50.2 del DL 1/2005 i per tant no inclou, dins la documentació normativa del Pla, el Catàleg de masies i cases rurals.

3. L'inventari d'edificacions existents amb ús d'habitatge en sòl no urbanitzable, a la data d'aprovació inicial figura a la Memòria del Pla, i s'identifiquen als plànols d'ordenació 1/5.000 amb el codi "H- XX". (*Exemple: H-03*)

4. En cas d'enderroc per ruïna d'una edificació existent en sòl no urbanitzable, el sòl passarà a tenir la qualificació de l'entorn causant baixa de l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.

Art. 240. Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable.

1. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se excepcionalment les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que preveu l'art. 47.4 Decret 1/2005 que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable.

2. Es permet l'adequació i millora dels "*altres habitatges preexistents en sòl no urbanitzable*" que aquest document identifica amb la clau "H-XX".

3. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia, que serà preferentment renovable.

4. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la Llei, o a les prescripcions de les normatives futures que la substitueixin.

Art. 241. Integració en el paisatge.

1. En desenvolupament de l'article 9 Decret 1/2005 qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable hauran de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

2. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn d'acord amb les especificacions recollides al Títol IV, Capítol V de les presents Normes urbanístiques.

3. Les construccions seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

4. La nova edificació o ampliació de l'existent no podrà implicar la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas, la possible tala o arrencament d'arbres s'haurà de justificar convenientment, establint les mesures compensatòries adients. A la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

Art. 242. Actuacions específiques d'interès públic.

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica

general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint el procediment previst a l'article 48 DL 1/2005.

3. La concurrència de l'interès públic, la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació així com la justificació que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual l'actuació resulti incompatible tal com preveu l'article 47.5 del DL 1/2005, serà avaluada per la Comissió d'Urbanisme de Girona, d'acord amb l'art. 48 DL 1/2005.

4. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 48 del DL 1/2005, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que com a mínim contingui el següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte i d'integració paisatgística.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un Pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats com a protegits o sobre explotats.
- f) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Art. 243. Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable.

1. Les edificacions existents al sòl no urbanitzable del municipi d'Alp amb ús d'habitatge, s'agrupen en dos blocs; les pròpiament masies i cases rurals i els altres habitatges.

2. El POUM no preveu cap masia ni casa rural, dins del territori del municipi d'Alp. En aquest sentit el POUM no incorpora dins la seva documentació normativa el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

3. Als "*altres habitatges preexistents en sòl no urbanitzable*" només es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o quan, per assolir-les, les obres no escreixin de les imprescindibles i no pressuposin cap ampliació. A més, s'exigirà que l'edificació no sigui objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística o bé que no pugui ser-ho per prescripció d'accions.

4. Serà també important garantir el manteniment i millora de l'arbrat de companyia i els enjardinaments preexistents i assegurar que l'enllumenat compleixi amb els paràmetres d'ecoeficiència i de contaminació lumínica regulats pel Decret 21/2006.

5. Al municipi d'Alp hi ha els següents "*altres habitatges preexistents en sòl no urbanitzable*":

Habitatges preexistents al SNU no catalogats (clau H-XX)						
Codi	Nom edificació	habitatge familiar	turisme rural	educació en el lleure	restauració	hoteler
H-01	Granja Roca	X				
H-02	Can Borés	X				
H-03	Can Cortada A	X				
H-04	Can Cortada B	X				
H-05	Can Cusí	X				
H-06	Torre de Riu	X				
H-07	Cal Terrones	X				
H-08	Torre del Cola Cao	X				
H-09	Aparellada Camí d'Estoll 1	X				
H-10	Aparellada Camí d'Estoll 2	X				
H-11	Cases RENFE La Molina	X				
H-12	Camí Túnel de Tosses	X				

Art. 244. Construccions agrícoles.

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp defineix les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola segons el que estableixen els articles 47.6.a. del DL 1/2005 i 48.1 del Decret 305/2006.

En tot cas, aquestes construccions s'han de vincular a una unitat d'explotació agrícola o a un conjunt d'unitats d'explotació integrades sota una direcció empresarial

comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

2. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies de l'activitat agrícola està subjecta al procediment fixat a l'article 48.2 del Decret 305/2006 pel qual s'estableix que s'haurà d'aprovar, prèvia a l'obtenció de llicència municipal, d'un Pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les construccions i instal·lacions agrícoles o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment establert als articles 48 del DL 1/2005 i 57 del Decret 305/2006 si es donen els casos següents:

- a) Si el projecte supera els l·lindars màxims fixats als articles 68.8.d o 93.2.e del Decret 305/2006, que fixa una ocupació màxima en planta de 500 m², sostre total de 1.000 m² o alçada màxima de l'edificació de 10 metres
- b) Si el projecte incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres.
- c) Si el projecte afecte restes arqueològiques, aquífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interés.

Si el projecte d'implantació d'activitat agrícola no incorre en cap d'aquestes limitacions, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal, segons queda establert a l'article 48.2.b del Decret 305/2006.

3. Les edificacions agrícoles destinades a ús de magatzem en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions d'edificació:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una única explotació agrícola o un conjunt d'unitats d'explotació integrades sota una direcció empresarial comuna, segons el que s'estableix a l'article 48 del Decret 305/2006.
- b) Caldrà acreditar una propietat mínima de 1 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió o en finques discontinues. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- c) No es permetrà la seva ubicació a menys de 100 metres des de l'eix de carreteres ni a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge com és el cas de la fàbrica de pedra del país. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes hauran de ser de llosa de pissarra o de qualsevol altre material de cromatisme semblant.
- d) Si una explotació agrícola està formada per finques discontinues la superfície màxima edificable serà de 300 m² amb un volum no superior a 1.500 m³ i una alçada des del terreny natural a la comunera de fins a 6 metres. La

coberta serà inclinada, a dues aigües i amb pendent mínima del 20%. En planta cap de les dimensions de la construcció podrà superar els 30 metres. En tot cas, es permetrà seguir el procediment de l'article 48 del DL 1/2005 en el cas que les volumetries superin qualsevol d'aquests llindars.

- e) En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, amb vegetació autòctona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Art. 245. Construccions ramaderes.

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp defineix les construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat ramadera segons el que estableixen els articles 47.6.a. del DL 1/2005 i 48.1 del Decret 305/2006.

En tot cas, aquestes construccions s'han de vincular a una unitat d'explotació ramadera o a un conjunt d'unitats d'explotació integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

2. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies de l'activitat ramadera està subjecta al procediment fixat anteriorment a l'article 244 de les presents Normes urbanístiques, que fa referència a l'article 48.2 del Decret 305/2006, que és d'aplicació obligatòria també per a les construccions ramaderes.

3. Les construccions destinades a ús ramader, a més del que regula la legislació sectorial, i del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir simultàniament els requeriments següents:

- a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.
- b) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les zones vulnerables, en el seu cas.
- c) L'ordenança pròpia de què disposi el municipi.

4. Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.

De forma general, es procurarà la plantació al llarg de les construccions de les explotacions ramaderes de fileres d'arbres, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

5. L'ocupació màxima de la construcció ramadera serà del 40% de la superfície del terreny. En cas de superar els llindars establerts als articles 68.8.d o 93.2.e del Decret 305/2006 s'haurà de procedir tal i com s'estableix als articles 48 del DL 1/2005 i 57

del Decret 305/2006 previament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal corresponent.

6. Les construccions ramaderes, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions d'edificació:

- a) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 7 metres al carener, respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La coberta serà inclinada, a dues aigües i amb pendent mínim del 20%.
- b) La construcció no podrà superar en planta els 75 metres de llargària. En tot cas, es permetrà seguir el procediment de l'article 48 del DL 1/2005 en el cas que les volumetries superin qualsevol d'aquests l·lindars
- c) Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge, com és el cas de la fàbrica de pedra del país. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes podran ser de llosa, segons implantació de l'entorn, o de qualsevol altre material de color semblant.

7. Les explotacions ramaderes s'hauran de situar, amb caràcter general, fora de les visuals del nucli urbà, no han de requerir de l'obertura de nous camins i han de complir les distàncies mínimes que s'assenyalen a continuació:

1. Separacions a sòl qualificat com urbà o com urbanitzable:
 - Explotacions de bestiar porcí:
 - En tot cas la distància mínima serà de 1.000 metres.
 - Resta d'explotacions:
 - Les compreses en l'annex III del Decret d'Intervenció Ambiental, la separació mínima serà de 150 metres
 - Les compreses en l'annex II.1 del Decret d'Intervenció Ambiental, la separació mínima serà de 200 metres
2. Separacions a carreteres, considerant-se com a tal qualsevol via fora del nucli urbà que tingui paviment d'aglomerat, amb independència de la seva titularitat, autovies, autopistes, ferrocarril i habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris:
 - Explotacions de bestiar porcí:
 - 500 metres de qualsevol carretera i habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris.
 - 25 metres de qualsevol camí veïnal.

- Resta d'explotacions:
 - 100 metres de qualsevol habitatge existent en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris.
 - 50 metres de qualsevol carretera.
 - 50 metres de fonts o captacions d'aigua.
 - 25 metres de sèquies principals i pous.
 - 15 metres de qualsevol camí veïnal, torrent o riu (sempre que no sigui inundable), o semblant.

Aquestes distàncies de protecció es prendran a partir de l'eix del camí, segons Reglament de carreteres, límit del veí o distància fins el costat del torrent o riu.

En franges de servitud no es permet la instal·lació de femers, basses de purins, sistemes de gestió d'excrements ni d'animals morts.

3. Separacions a altres explotacions de la mateixa espècie:

- Explotacions de bestiar porcí:
 - A 500 metres d'explotacions del mateix grup i la resta d'explotacions ramaderes.
 - A 1.000 metres respecte de les explotacions qualificades de risc ambiental elevat i moderat, àrees d'enterrament de cadàvers animals, instal·lacions de tractament de fems i brossa municipal.
- Resta d'explotacions:
 - 100 metres o major distància si així ho exigís la normativa sectorial vigent.

Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una Agrupació de Defensa Sanitària (ADS), s'ha de considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.

8. Únicament s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies basses d'emmagatzematge de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.

9. Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització d'acord amb els terminis i condicions que disposi, si aquesta existeix, l'Ordenança municipal reguladora de l'emplaçament i de les mesures correctores a disposar en les activitats ramaderes del municipi, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

10. Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys o el que disposi l'Ordenança municipal en qüestió a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6.

11. Aquestes explotacions estan sotmeses, transitòriament, a les següents limitacions:

- No podran fer ampliacions de la capacitat productiva de l'activitat ni de la superfície de les instal·lacions.
- No podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat.
- No podran sol·licitar permís d'obres de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent.
- No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.

12. La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera, que estigui situada en la zona de protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit d'aigua o superi els llindars establerts als articles 68.8.d o 93.2.e del Decret 305/2006 requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aquífers mitjançant regulació i control estrictes.

Art. 246. Habitatges vinculats a explotacions rústiques.

1. D'acord amb l'article 50.1-2 del Decret 305/2006 que fa referència a l'article 47.6.b del DL 1/2005, les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable hauran d'estar vinculades directa i justificadament a una explotació rústica amb activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca aportada al Registre de la propietat, com a indivisible. Com a excepció la condició d'indivisibilitat de les finques registrals podrà quedar sense efecte si es produeixen les següents circumstàncies, d'acord amb el que estableix l'article 50.7 del Decret 305/2006:

- L'alteració, total o parcial, de llur classificació com a conseqüència de l'aprovació d'un nou planejament.
- L'autorització de la implantació de nous usos o d'un canvi en l'explotació o destí de les finques, que en aquest cas autoritzarà la divisió de les finques mitjançant procediment previst a l'article 48 del DL 1/2005 i a l'article 57 del Decret 305/2006.

3. De manera general, les noves construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar s'hauran d'integrar en les construccions principals de l'explotació rústica, ja sigui agrícola, ramadera o forestal, amb criteris de contigüitat o proximitat, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de les construccions de l'explotació, tal i com s'estableix a l'article 50.4 del Decret 305/2006.

Si l'ús d'habitatge es preveu implantar en construccions existents en terrenys objecte d'explotació rústica no caldrà aplicar els criteris abans esmentats de contigüitat o proximitat.

4. En tot cas, la implantació de construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, de l'aprovació d'un Pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 del DL 1/2005 i a l'article 57 del Decret 305/2006.

5. Condicions de l'edificació de les construccions amb ús d'habitatge:

a) Condicions generals de l'edificació:

- La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural del municipi, i en tot cas, es tindran en compte el paràmetres regulats al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.
- Els materials i els sistemes constructius hauran de ser els tipificats en el Títol IV de les presents Normes urbanístiques, i en tot cas, s'hauran de fer amb materials d'acabat exterior tradicionals, amb fàbrica de pedra del país i bigam i complements de fusta. Quedaran prohibits els derivats de fibrociment i la fàbrica ceràmica vista i arrebossada. Pel que fa a les teulades, aquestes hauran de ser de llosa de pisarra.

b) Si l'habitatge s'ha de situar en una de les edificacions preexistents o antigues masoveries:

- S'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m² per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM.
- Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge aportaran la següent documentació complementària:
 - Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
 - Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
 - Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
 - Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts,

perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin
convenients.

- c) Si l'habitatge vinculat a explotació rústica no s'ha de situar necessàriament en una edificació preexistent o antigues masoveries:
- En el cas d'obra nova la superfície màxima construïda no superarà els 250 m² de sostre i les llicències aportaran la següent documentació complementària:
 - Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
 - Aixecament de plantes i alçats de la nova edificació a una escala mínima de 1/100.
 - Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

6. En tot cas, la llicència urbanística municipal per a la construcció d'habitatges familiars o destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres haurà de condicionar la seva eficàcia segons s'estableix a l'article 50.6.a,b,c del Decret 305/2006.

Art. 247. Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

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

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

Les llicències estaran sotmeses a les condicions i procediment assenyalats per aquesta normativa per a les actuacions d'interès públic.

Art. 248. Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.

1. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació o qualsevol altra normativa sectorial reguladora.

Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos.

2. Per tot el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als

campes electromagnètics (DOCE L 199/59) o qualsevol altra disposició amb transcendència al respecte.

3. Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.

4. Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.

5. Caldrà un pla especial urbanístic per ordenar l'implantació d'aquestes instal·lacions sobre el territori municipal.

6. Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 metres de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

7. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

Art. 249. Zones en sòl no urbanitzable.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les zones següents:

-Sòl de protecció preventiva.....	clau 91
-Sòl de protecció territorial.....	clau 92
-Sòl de protecció especial.....	clau 93
-Sòl d'alt valor agrícola.....	clau 94
-Sòl de protecció específica del paisatge.....	clau 95
-Espais PEIN i Xarxa Natura 2000.....	clau 96

Art. 250. Sòl de protecció preventiva, clau 91

1. Definició:

Sòls que no tenen una especial producció agrícola, són erms o històricament han estat conreats de secà i esdevenen inadequats per al desenvolupament urbà ateses les previsions de creixement racional i sostenible del municipi, concretades en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en un increment substancial del sòl urbanitzable delimitat.

El sòl de protecció preventiva és la classe de sòl no urbanitzable més adequat per a la seva transformació; aquest tipus de sòl no urbanitzable no té una protecció específica i queda protegit en base a l'article 47 del DL 1/2005.

2. Segregacions:

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús:

L'ús global és l'agrícola i ramader.

Es considera compatible la construcció de granges, estabuladors, sitges, vivers i hivernacles propis del medi rural, sempre i quan aquests estiguin vinculats a una activitat econòmica en funcionament, podent-se establir uns l·lindars de propietat mínima més gran.

En aquest tipus de sòl s'admeten les actuacions específiques d'interès públic, d'acord amb les determinacions de l'article 48 del DL 1/2005.

Excepcionalment, es poden considerar compatibles condicionats els usos sanitari-assistencial, socio-cultural, docent, esportiu, d'allotjament turístic rural, de càmping i caravaning, i les construccions i instal·lacions vinculades a les obres públiques.

Es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge, el comercial i l'industrial.

En el cas de l'allotjament turístic i de càmping o caravaning, només es pot admetre en sòl que resti fora de la zona d'inundació calculada per l'avinguda de 500 anys de període de retorn, i sempre que sigui autoritzat per les diferents administracions públiques amb competències concurrents, i en especial, compleixi les determinacions establertes als Decrets 55/1982 de 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, el Decret 167/1985 de 23 de maig, pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping, el Decret 196/1995, de 27 de juny, pel qual es deroguen diversos articles del Decret 167/1985, de 23 de maig, i l'Ordre d'11 de juliol de 1986.

Es requereix la prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic (art. 47 Decret 1/2005), que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible als efectes de l'article 188 Decret 1/2005.

Les edificacions existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions establertes al Capítol II, Títol VII d'aquestes Normes urbanístiques.

En el sòl no urbanitzable de protecció preventiva, amb les mesures necessàries per a neutralitzar, en el seu cas, els riscos, es podran desenvolupar actuacions excepcionals d'especial interès estratègic local o comarcal, amb les condicions explicitades en el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran.

Art. 251. Sòl de protecció territorial, clau 92.

1. Definició:

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys que no són adequats per al desenvolupament urbà degut a la seva orografia, inundabilitat, riscos geològics, o servituds funcionals, com també aquells altres que sense tenir valors naturals o agraris d'especial rellevància, convé preservar de la transformació per la seva funció paisatgística, si hi ha altres alternatives de menor valor.

El sòl de protecció territorial té la consideració de sòl inadequat per a la seva transformació.

D'entre les raons que la present Normativa urbanística del POUM preveu que poden comportar la inclusió d'uns terrenys dins la qualificació de protecció territorial se n'han tingut en compte dues: el valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social i el valor potencial per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable:

- a) Segons el valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social, el PTPAPA ha qualificat la plana interior cerdana. Es tracta d'una unitat morfològica clarament perceptible, d'elevat valor patrimonial i paisatgístic.

La plana interior cerdana en general i dins de l'àmbit territorial del municipi d'Alp en particular, és una depressió que realitza una clara funció de parc central, estructurador de l'anella o rosari de petits pobles que l'envolta. Hi ha un consens general que caldria reservar la plana bàsicament per a l'activitat agrària i les seves instal·lacions i, excepcionalment, per alguna infraestructura o equipament d'elevat rendiment turístic, desplaçant els creixements urbans tant residencials com industrials al seu voltant, d'acord amb el patró de poblament històric de la comarca.

- b) A banda d'aquesta depressió, el POUM d'Alp ha qualificat com de protecció territorial diverses àrees del valor potencial per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable, concretament possibles dominis esquiables.

L'àrea de major extensió territorial i valor estratègic se situa a La Molina i Masella. Les anàlisis efectuades en el marc del Pla Director d'Estacions de Muntanya, actualment en tràmit, posen de manifest que el principal domini esquiable de la Cerdanya quant a extensió i viabilitat és el de La Molina – Masella amb incidència municipal col·lidant.

2. Condicions d'ús:

El present Pla d'ordenació urbanística municipal estableix mesures de protecció d'aquests sòls, si bé preveu la possibilitat que es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic comarcal i d'especial interès pel territori municipal en particular. En tot cas s'autoritzarà l'ús ramader.

El sòl d'interès territorial restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del DL 1/2005, a les motivades, en el seu cas, per llur orografia i riscos, i a les que es deriven de les limitacions pròpies del PTPAPA i del PDUC.

Les noves infraestructures i la millora de les existents que hagin de situar-se en aquesta classe de sòl mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge, i de mínima afectació a l'estructura de l'espai agrari. Es considerarà preferible la seva localització en sòl de protecció preventiva i, per aquest motiu, la seva autorització, en altre sòl protegit, s'haurà de justificar per la inexistència d'alternatives raonables. En tot cas, s'hauran de complir les condicions per a garantir-ne la integració en el paisatge.

Dins dels espais de protecció territorial esmentats per raó del seu valor paisatgístic, identitari, d'estructuració territorial o d'interès social, les actuacions que no siguin d'índole agrària tindran un caràcter absolutament excepcional i s'hauran de sotmetre al procediment previst en l'article 1.14 de les normes del Pla per a actuacions d'interès territorial amb una avaluació molt acurada de l'impacte paisatgístic. Entre aquestes actuacions excepcionals, només s'admetran actuacions lligades a la indústria turística i a la valorització dels espais oberts per mitjà del turisme, en cap cas, actuacions industrials o d'equipaments. Dins dels espais de protecció territorial esmentats per raó del valor potencial per activitats econòmiques estratègiques compatibles amb el sòl no urbanitzable, s'admetran aquelles actuacions permeses en el règim de sòl no urbanitzable amb l'avaluació ambiental i paisatgística adequada i pertinent segons el marc normatiu regulador vigent.

Excepcionalment, es podran admetre equipaments propis del lleure, l'esport o l'activitat turística que s'hauran de sotmetre al procediment previst en l'article 1.14 de les normes del Pla per a actuacions d'interès territorial.

En el sòl de protecció territorial, amb les mesures necessàries per a neutralitzar, en el seu cas, els riscos, es podran desenvolupar actuacions excepcionals d'especial interès estratègic local o comarcal, amb les condicions explicitades en el PTPAPA.

Art. 252. Sòl de protecció especial, clau 93.

1. Definició:

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals i rebin un correcte tractament que garanteixi la seva recuperació i integració en l'entorn.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquestes Normes urbanístiques.

Els cursos hídrics i la vegetació de ribera es protegiran amb una franja mínima al voltant, que haurà d'incloure en tot moment el Sistema hidrogràfic (franja delimitada per la cota d'inundació de l'avinguda de 100 anys de període de retorn), a fi de conservar i potenciar la riquesa de la flora i la fauna, de tal forma que conformaran uns sistemes naturals que poden garantir la connexió biològica entre d'altres espais.

El present Pla d'ordenació urbanística municipal potencia una xarxa de sòl no urbanitzable de protecció especial que té com a objecte la connectivitat territorial i

ecològica entre els espais naturals protegits a nivell nacional (PEIN i Xarxa Natura 2000) i que inclou, d'una banda, els espais de major valor natural a nivell comarcal i regional i, de l'altra, els connectors territorials i ecològics necessaris per acabar d'assegurar la connexió i continuïtat territorial del conjunt de la xarxa.

Dins d'aquesta xarxa de sòl no urbanitzable de protecció especial, el present Pla d'ordenació urbanística municipal inclou tots aquells espais inclosos en la xarxa Natura 2000. Això es fa així pel fet que es tracta d'espais que l'administració ambiental considera d'elevat valor dins l'àmbit europeu i per raons de coherència entre els diversos processos de planejament que concorren sobre el mateix territori.

En resum, són sòls especials en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibles transformacions que els poguessin afectar.

2. Condicions d'ús:

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter agrícola o forestal i millorar la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.

Els terrenys integrants d'aquest tipus de sòl no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin la seva transformació; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat pròpia de la vegetació autòctona.

Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques ambientals de l'entorn.

El sòl de protecció especial, en sòl no urbanitzable, són totalment incompatibles per a la seva transformació urbanística.

3. Condicions de l'edificació:

Les lleres dels torrents i rieres es protegiran impedint tot tipus d'edificació en una franja de protecció urbanística de 25 metres, comptada a partir del marge que delimita el llit del riu.

No es permet cap tipus d'edificació ni d'element fix, excepte instal·lacions de captació o depuració d'aigües i les obres de canalització i protecció degudament autoritzades, previ a la llicència d'obra municipal i de l'Agència Catalana d'Aigua. Qualsevol projecte constructiu tindrà en compte la previsió d'avinguda a 500 anys.

Aquests terrenys es protegiran de qualsevol tipus d'agressió física (edificacions i instal·lacions) o química (vessament de residus líquids o sòlids, etc.) mentre no s'efectuï la seva depuració prèvia.

Les explotacions forestals autoritzades en cap cas hauran d'efectuar moviments de terres, construccions o plantacions que afavoreixin l'erosió dels entorns dels cursos d'aigua, per tal d'evitar el risc d'avingudes.

Es promouran les replantacions i actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona i, en general, dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua.

La vegetació existent haurà de respectar-se i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen de l'estudi i del plànol d'ubicació corresponent respectant, en tot cas, una secció hidràulica de la llera suficient pel desguàs de fortes avingudes, no procedint a replantar dintre de la zona de Sistema Hidrogràfic.

En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'ampara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del DL 1/2005, s'entendrà que està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció. Cal afegir que el sòl no urbanitzable de protecció específica del paisatge té la condició de sòl no edificable.

Art. 253. Sòl d'alt valor agrícola, clau 94.

1. Definició:

Sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació, o que s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

Dins d'aquesta classificació, al municipi d'Alp s'ha delimitat l'àmbit corresponent als marges del Riu d'Alp, entre aquest nucli i Soriguerola.

Aquests terrenys rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereixen una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del DL 1/2005.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat.

El present Pla procurarà per què la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació semi natural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

D'una banda el PTPAPA dota d'un elevat nivell de protecció el sòl agrícola que juga un paper important en la connexió ecològica, el que fa d'embolcall territorial dels corredors ecològics fluvials i el que crea paisatges de valor, però també aquell que té un alt valor agrícola productiu, i que expliquem a continuació:

- En absència de la informació edafològica, la productivitat del sòl agrícola s'associa, principalment a dues característiques: que sigui un sòl planer de suficient grandària per permetre un maneig mecanitzat i, sobretot, que sigui un sòl de regadiu.

2. Segregacions:

Es prohibeix expressament la divisió o segregació dels terrenys per a la formació d'horts familiars de titularitat privada o que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús:

L'ús global és l'agrícola i l'ús ramader.

S'admeten les construccions de magatzems agrícoles i les ramaderes, sotmeses a les determinacions establertes en cada cas.

Les edificacions i masies existents en aquest tipus de sòl restaran subjectes a les determinacions establertes al Capítol II, Títol VII de les presents Normes.

Aquest sòl es regeix per les normes del PTPAPA dels espais oberts de protecció especial i en relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del DL 1/2005, s'entendrà que està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció.

Art. 254. Sòl de protecció específica del paisatge, clau 95.

1. Definició:

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal i comarcal, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals i rebin un correcte tractament que garanteixi la seva recuperació i integració en l'entorn.

Aquestes àrees es desglossen fonamentalment al municipi d'Alp en els corredors fluvials, de gran valor ecològic, ja que comprenen tant la llera de riu com les franges de bosc de ribera i les àrees que no formen part del sistema hidrogràfic, i molts d'ells inclouen hàbitats d'interès prioritari.

Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta normativa.

En resum, aquest tipus de sòl compren les zones que acumulen màxims valors paisatgístics i fragilitats.

2. Condicions de l'edificació:

En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

El sòl qualificat com a Protecció específica del paisatge, clau 95, ha de quedar lliure de qualsevol nova edificació i ha de ser objecte d'especial atenció pel que fa a la millora paisatgística. En aquest sòl caldria, així mateix, activar la supressió de les edificacions existents que afectin els valors objecte de protecció.

Aquest tipus de sòl es regirà per les normes del PTPAPA dels espais oberts de protecció especial, i es tracta d'espais que cal mantenir inalterables, on qualsevol activitat humana significa un impacte greu sobre el lloc, per la qual cosa és important controlar estrictament els usos en aquestes zones i, d'acord amb el que preveu l'article 2.11 del PTPAPA, no admetre cap tipus de nova edificació.

Cal afegir que el sòl no urbanitzable de protecció específica del paisatge, clau 95, te la condició de sòl no edificable.

3. Condicions d'ús:

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública.

Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter agrícola o forestal i millorar la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.

Els terrenys integrants d'aquest tipus de sòl no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin la seva transformació; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

Aquest tipus de sòl, a diferència del sòl de protecció especial, manté un grau d'alteració antròpica mínima, en tractar-se d'un sòl singularment fràgil, que inclou zones que acumulen màxims valors de paisatge i fragilitats.

Es tracta, per tant, d'espais mínimament o nul·lament alterables per l'actuació antròpica i no edificables, on qualsevol activitat humana significa un impacte sobre el lloc, per la qual cosa és important de regular i limitar els usos als imprescindibles pel manteniment d'aquestes zones.

Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació.

Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 255. Espais PEIN i Xarxa Natura 2000, clau 96.

1. Definició:

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica com a Espais d'Interès Natural Protegits aquelles zones catalogades o protegides pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, com és el cas de:

- a) Espais naturals de protecció especial
 - Parc Natural del Cadí-Moixeró.

La Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, constitueix el marc jurídic bàsic per a la protecció de la natura a Catalunya d'espais naturals, i en el seu article 11 determina que totes les zones humides han de ser preservades de les activitats susceptibles de provocar-ne la recessió i la degradació, mitjançant les normes corresponents aprovades pels Departaments competents.

Les determinacions que seran d'aplicació a aquest espai són les que s'estableixen als fonaments jurídics de l'Inventari de les Zones Humides de Catalunya.

2. Condicions de l'edificació:

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat autòcton i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

3. Condicions d'ús:

Qualsevol pla o projecte que, sense tenir relació directa amb la gestió del lloc o sense ser necessari per la mateixa, pugui afectar de forma apreciable al citat lloc, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, es sotmetrà a una adequada avaluació de les seves repercussions, tenint en compte els objectius de conservació del mencionat espai. Aquests plans o projectes s'hauran de sotmetre a informació pública.

CAPÍTOL IV. ÀMBITS DE PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE.

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 256. Delimitació dels plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable.

1. Els Plans especials urbanístics que, eventualment desenvolupin un determinat àmbit en sòl no urbanitzable, vincularan els propietaris o promotors a la cessió i urbanització dels accessos i espais lliures, així com a la urbanització i manteniment de la vialitat interna, serveis i previsió d'aparcaments necessaris en funció de l'activitat prevista.

2. Els Plans especials que suposin algun tipus d'aprofitament privat comportaran la cessió d'un mínim del 15% del sòl amb destí a espais lliures públics.

3. En cas que comportessin edificabilitat privada són d'aplicació les cessions d'aprofitament d'acord amb la legislació vigent.

4. En cas que el Pla especial urbanístic tingui com a objectiu la implantació d'una activitat de concurrència pública s'ha de condicionar espai per a suficients places d'aparcament.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el següent àmbit de Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable:

- **PEU-ALP-1**, a l'est del nucli urbà d'Alp, a l'àmbit de Torre de Riu.

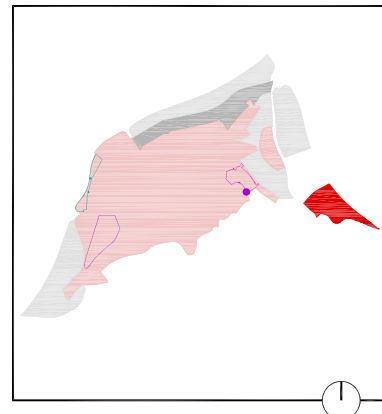
5. Aquest àmbit es determina als plànols generals de classificació del sòl i en la seva fitxa normativa específica. Aquest àmbit s'ordenarà mitjançant un únic Pla especial urbanístic sempre que tingui com a objectiu algun dels supòsits establerts a l'article 67 del DL 1/2005.

Art. 257. Plans especials urbanístics delimitats pel POUM en sòl no urbanitzable

Aspectes generals

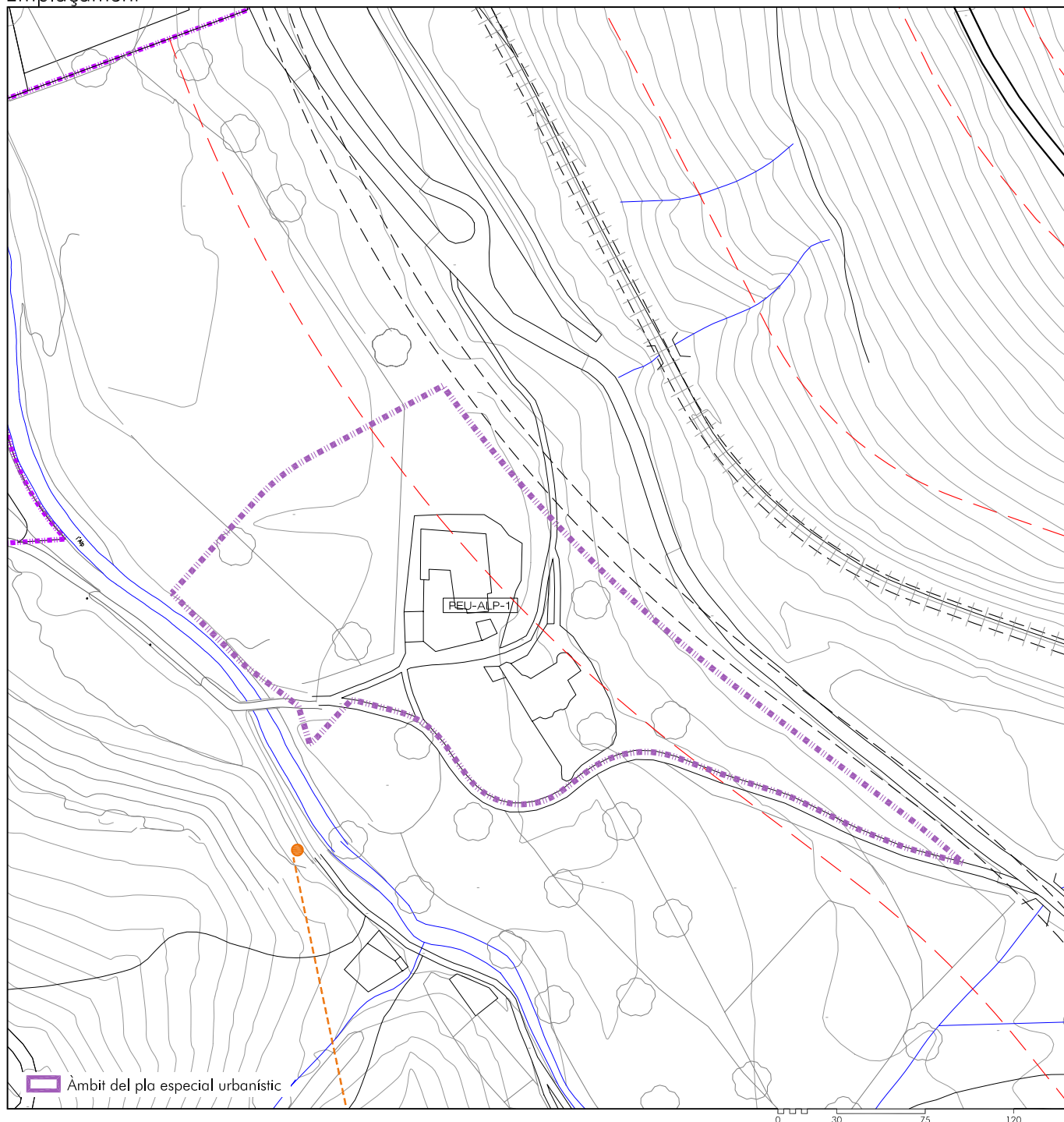
Municipi:	Alp
Nucli:	Alp. Torre de Riu
Classificació del sòl:	Sòl no urbanitzable
Superfície del pla especial:	35.027,62 m ²
Coefficient brut d'edificabilitat:	0,29 m ² st/m ² s
Sostre edificable màxim:	10.000,00 m ²

Situació



Aprovació inicial

Emplaçament



PEU-ALP-1_Alp

Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable

1. ÀMBIT I OBJECTIUS

A l'àmbit situat a l'est del nucli anomenat de La Closa, entre la carretera de La Molina (GIV-4086), la carretera de Masella i incorporant part de la propietat de Torre de Riu, s'ha delimitat un Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable amb l'objectiu de desenvolupar una àrea d'activitat econòmica hotelera.

L'ordenació proposada preveu que el sostre total del sector quedi repartit entre l'edificació preexistent de Torre de Riu i les noves edificacions que s'hauran d'iniciar a una distància entre 50 i 75 metres d'aquesta. Pel que fa al sòl destinat a sistemes, el Pla especial haurà de preveure que l'espai lliure es disposi preferentment al llarg del tram del Riu d'Alp i de la carretera GIV-4086 amb els quals limita l'àmbit de Pla especial. En cas de preveure sòl per a equipaments comunitaris aquest s'haurà de localitzar a prop de l'actual Camp d'Esports municipal. Pel que fa a la xarxa viària dins de l'àmbit de Pla especial s'haurà d'estructurar i desenvolupar a partir de la vialitat existent i es podrà obrir nous vials que connectin amb el sector immediatament situat al nord (PPU -Industrial) i amb la carretera de La Molina.

2. RÈGIM DEL SÒL

Sòl no urbanitzable

3. SUPERFÍCIES

Total àmbit del Pla especial	35.027,62	100,00 %
-------------------------------------	------------------	----------

4. EDIFICABILITAT TOTAL D'ÚS HOTELER	10.000,00	m²st
Edificabilitat bruta	0,29	m ² st/m ² sl

5. CESSIONS

- a) Cessió per a espais lliures 5.254,14 m² 15,00 % de la superfície del sector
- b) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

6. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

-Es permetrà la construcció de nova edificació destinada a hotel sempre i quan l'edificació es localitzi com a màxim a una distància de 75 metres de l'edificació existent de Torre de Riu

7. CONDICIONS D'ÚS

-Usos específics permesos:

- (1*) Hoteler
- Comercial, restauració, oficines i serveis
- Recreatiu

(1*) En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hoteler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

SECCIÓ 2. PLANS ESPECIALS DE LES ÀREES EXTRACTIVES

Art. 258. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. Part dels espais definits en el PTPAPA com a Sòl de protecció preventiva i Sol de protecció especial, regulats en aquest Pla d'ordenació urbanística amb les qualificacions de sòl de protecció preventiva, clau 91, sòl de protecció territorial, clau 92 i sòl de protecció especial, clau 93.

2. Segons la informació disponible al Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el municipi d'Alp compta amb un total de 3 activitats extractives abandonades localitzades una al sud-oest del nucli urbà d'Alp i 2 al nord i sud respectivament del nucli urbà de La Molina, totes elles dedicades a l'extracció de roques calcàries.

Aquestes activitats extractives, d'activitat ja cessada, segons la informació oficial, es localitzaven en espais naturals de diversa naturalesa: boscos (tant de coníferes com de plannifolis), matollars i prats.

Art. 259. Regulació dels PEU reguladors d'àrees extractives.

1. La implantació d'activitats extractives i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, l'aprovació d'un pla especial urbanístic, que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i de les instal·lacions.

2. El pla especial urbanístic ha d'incorporar la documentació exigida per l'article 57.1 del Decret 305/2006. Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, el pla ha de contenir la documentació exigida per la legislació sectorial específica.

3. L'Ajuntament podrà lliurar els certificats o informes de compatibilitat urbanística que siguin requerits per part de la Direcció General d'Energia i Mines de la Generalitat de Catalunya, amb motiu de la tramitació de la seva autorització sectorial, tot condicionant-los a la vigència i l'efectivitat del corresponent pla especial urbanístic.

4. En el supòsit d'activitats extractives ja implantades i que no disposen d'un previ pla especial urbanístic, serà exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per a la restauració del medi natural. Aquest pla especial urbanístic es tramitarà i s'aprovarà amb caràcter previ a la restauració i s'adaptarà a les condicions, terminis i calendari

fixats pel Programa de Restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

Art. 260. Propostes que han de contemplar els PEU de les àrees extractives.

1. Propiciar una gestió i la protecció efectiva del paisatge en aquest entorn.
2. Propiciar en aquelles activitats extractives abandonades, la reposició de la capa més superficial de la coberta del sòl natural, d'acord amb les preexistències geològiques i naturals de la zona i de l'entorn pròxim, sense aportar dins d'aquests tipus de sòls de restauració elements i minerals que comportin un desequilibri o deficiència al desenvolupament natural del sòl.
3. Restablir els valors naturals en les operacions de restauració d'activitats extractives abandonades si aquestes es troben situades en sòl de protecció especial, clau 93.

SECCIÓ 3. PLANS ESPECIALS DE LES ESTACIONS D'ESQUÍ.

Art. 261. Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

1. Part dels espais definits en el PTPAPA com Sol de protecció territorial, clau 92, sòl de protecció especial, clau 93 i Espais PEIN i Xarxa Natura 2000, clau 96.
2. S'haurà de garantir la seva correcta inserció territorial de les futures ampliacions de les instal·lacions i que no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPAPA i PDUC) i urbanístic (POUM).

Art. 262. Propostes que han de contemplar els PEU.

1. Pel que fa als dominis esquiables de les estacions de La Molina i Masella, al municipi d'Alp, aquest Pla recull les propostes derivades del Pla Director de les Estacions de Muntanya (PDEM) en quant es preveu, com a proposta bàsica, la formació d'un estratègic domini esquiable. Aquest domini pretén la unió tant de l'ús com de la gestió de les estacions de La Molina, Masella i Bagà, ampliant l'actual domini d'Alp 2500. Aquest domini estaria format pels dominis esquiables delimitats i situats als municipis d'Alp, Das, Urús, Toses i Baga amb centre a la Tossa.

En tot cas, per a la viabilitat d'aquest domini s'hauran de tenir en compte les propostes del PDEM i molt especialment les relatives a les següents actuacions estratègiques:

- Continuació de l'actual Telecabina 2500 fins arribar al Niu de l'Aliga.
- La unió de La Molina amb el Parc de Bagà d'acord al Pla especial urbanístic de Coll de Pal.
- Les unions a través de la Pia des de Masella.
- La posta en marxa dels aprofitaments de Comavella i Puigllançada.

D'altra banda, caldran actuacions de millora com ara les noves instal·lacions de remuntadors, llacs per a la innivació, substitució continuada de les instal·lacions obsoletes i adequació de les pistes amb prioritat per aquelles que comportin la millor unió de tot el futur domini esquiable.

En tot cas, aquest POUM contempla la modernització de les estacions de La Molina i Masella, la instal·lació de nous remuntadors i pistes buscant un conjunt unitari de les mateixes i amb les zones de Toses-Das-Urús i Bagà.

TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 263. Definició.

L'instrument general de protecció de patrimoni de municipi d'Alp és el Catàleg i el Pla especial de protecció del patrimoni que el desenvolupi. El Catàleg de construccions, conjunts arquitectònics, jaciments arqueològics i elements paisatgístics d'interès es concreta en aquest document, d'acord amb el que preveu l'article 69 del DL 1/2005 i el Reglament que la desenvolupa.

Art. 264. Catàleg de béns a protegir.

1. És la relació de béns d'interès històric, artístic, arquitectònic, ambiental i paisatgístic a conservar i preservar de la seva degradació.

2. El Catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements relacionats, segons els nivells següents:

- **Nivell A:** Béns culturals d'interès nacional (BCIN): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de Setembre del Patrimoni Cultural Català i que correspon a la de béns d'interès cultural definida per la Llei de patrimoni històric espanyol.
- **Nivell B:** Elements arquitectònics, paisatgístics i culturals d'interès local que preservar i mantenir com a elements identificadors dels diferents municipis que integren el present Pla d'ordenació urbanística municipal.(BCIL): Tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. Formen part d'aquest nivell els conjunts urbans, edificacions singulars, arbres monumentals, recorreguts paisatgístics, masies, fites de terme municipal i fonts. En els plànols d'ordenació i classificació del sòl es localitzen amb el codi alfanumèric respectiu del Catàleg de béns.

– **Nivell C:** Protecció urbanística:

Béns urbanísticament protegits que sense complir les condicions dels anteriors, no havent estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen valors històrics, artístics, estètics o tradicionals a considerar com a rellevants.

– **Nivell C.1:** Integral:

Els edificis el valor dels quals resideix principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana i en la disposició dels elements privatis o comuns (vestíbuls, caixa de l'escala, estructura i els que s'assenyala a la fitxa de protecció corresponent), que són les parts protegides, essent susceptible la resta de l'edifici d'actuacions de rehabilitació que mantinguin o revaloritzin els esmentats elements.

– **Nivell C.2:** Volumètrica:

Els edificis el valor dels quals es troba exclusivament en la forma i dimensió del seu volum, definit pel gàlib màxim existent actualment. Per tant, poden ser substituïts però ultrapassat el gàlib actual.

– **Nivell C.3:** Façanes:

Els edificis el valor dels quals es troba fonamentalment en totes o algunes de les façanes. En aquest nivell de protecció, serà prioritari i preferent la rehabilitació dels edificis existents. No obstant, es permet la substitució dels edificis existents sempre que es mantinguin les façanes originals o, si això no és tècnicament viable amb mitjans normals, que la composició de les façanes de les noves edificacions es basi amb la de les edificacions originals. A més a més, a les façanes de les noves edificacions s'hauran d'emprar materials similars, i s'hauran de mantenir els elements més representatius i de valor arquitectònic de la façana original. En els projectes dels nous edificis que substitueixen els protegits amb la clau C.3, quan no es conservin les façanes, s'haurà de presentar un estudi justificatiu, com a document annex al projecte tècnic que justifiqui que la composició de la façana de la nova edificació es basa amb la de l'edificació existent, i que s'utilitzen materials semblants als de la façana original i es conserven els elements més representatius i de valor arquitectònic.

– **Nivell C.4:** Elements, fonts i recorreguts

Formen part d'aquest nivell de protecció:

- **Elements arquitectònics:** totes aquelles obres aïllades, de petit format, que s'integren en el paisatge com a objectes d'interès específic per raons històriques, científiques, artístiques,

culturals o socials, i que conserven totalment o parcialment el seu disseny (per exemple, les creus de terme).

- **Obra civil:** les obres d'enginyeria civil, com ponts, canals o camins, que tenen un interès específic per raons històriques, arqueològiques, científiques, culturals o socials.
- **Fonts:** són els indrets d'on brolla o brollava aigua subterrània. Algunes disposen d'elements arquitectònics que canalitzen l'aigua per a ser recollida.
- **Nivell C.5:** Jaciments arqueològics:
Formen part d'aquesta categoria tant zones conegudes i estudiades, com d'altres amb expectativa de trobar restes arqueològiques al subsòl a partir de troballes realitzades en superfície.
- **Nivell C.6:** Béns d'interès natural:
En aquest nivell de protecció s'hi engloben els espècimens botànics que tenen valor per les seves mides excepcionals, edat, història, particularitat científica, etc; i les zones d'interès, formades per boscos i zones que formen un conjunt vegetal.

SECCIÓ 2. NIVELLS DE PROTECCIÓ DELS BÉNS D'ALP.

Art. 265. Alp.

- Nivell A: BCIN.
 - Torre de Riu.
 - La Torrassa.
- Nivell B: BCIL.
 - Xalet de La Molina. (Xalet del C.E.C.)
 - Font de Sant Isidre.
 - Dolmen del Paborde.
- Nivell C: Protecció urbanística.
 - Nivell C.1: Integral.
 - Capella de la Mare de Déu de Montserrat.
 - Capella de la Mare de Déu de les Neus.
 - Església de Sant Pere d'Alp.
 - Capella de la Divina Pastora.
 - Nivell C.2: Volumètrica.
 - Casa Ajenjo.
 - Mas de Sant Josep.
 - Torre Xandri.
 - Estació de ferrocarril de La Molina.
 - Nivell C.3: Façanes.
 - Edifici Apartaments Pirenaics.
 - Nivell C.4: Elements arquitectònics, obra civil, fonts, elements urbans,objectes.
 - Elements arquitectònics:
 - Portal Cal Montellà.
 - Portal Mas de Sant Josep.
 - Portal Cantó-Cal Puig.
 - Portal Cal Xell.
 - Portal Cal Badia.
 - Portal Cal Riu.
 - Portal Pere Maria.
 - Portal Cal Boc.
 - Portal Cal Pairot.
 - Portal Cal Portero.
 - Portal Cal Colom-Cal Serafi.
 - Portal Cal Ferreret.
 - Portal Cal Piac.
 - Escurxador.
 - Portal Cal Pei Poc.
 - Portal Cal Vigatà.

- Portal Cal Pascalet.
 - Portal Cal Roquet.
 - Portal Cal Tubau.
 - Portal Cal Rus.
 - Portal Cal Valet-Cal Roca.
 - Portal Cal Durban.
 - Portal Cal Batlle.
 - Portal Ca la Rita.
 - Portal Ca la Sofia.
 - Portal Cal Baldellou.
 - Portal Cal Mascle.
 - Portal Tricons.
- Fonts:
 - Fontrillans.
 - Font de la Reina.
 - Font Canaleta.
 - Font de la Casilla.
 - Font del Repicó.
 - Font de l'Auto.
 - Font de la Collada.
 - Font de la Pia.
 - Font de la Guia i Safareig.
- Obra civil:
 - Passeig de Castanyers.
- Nivell C.5: Jaciments arqueològics.
 - Capella de Santa Maria d'Ovella.
- Nivell C.6: Béns d'interès natural.

SECCIÓ 3. GESTIÓ DEL PATRIMONI PROTEGIT.

Art. 266. Pla Especial de protecció del patrimoni.

1. L'Ajuntament haurà de redactar i aprovar un Pla especial de Protecció del Patrimoni que concretarà el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats. En aquest document s'hauran de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i podrà definir un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. També ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn.

2. El Pla Especial podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el Catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió previ informe del Departament de Cultura.

3. En tant el municipi no disposi de Pla Especial de protecció del seu patrimoni, es podran redactar Plans Especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg. La iniciativa de la tramitació dels plans especials de protecció de caràcter individualitzat pot ser pública o privada.

4. En la redacció del Pla Especial del patrimoni, s'hauran de tenir en compte les determinacions de les fitxes del Catàleg de les masies i cases rurals.

Art. 267. Condicions de les obres de consolidació i conservació.

1. En tant no sigui vigent el Pla Especial de protecció de patrimoni corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya si es tracta d'un bé reconegut. Els usos seran concordants a la zona en la que s'emplacen i amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.

2. Així mateix, en tant no sigui vigent el pla especial, es limitaran les modificacions dels edificis catalogats als elements no estructurals ni constitutius de les seves característiques formals d'identitat. El projecte de modificació haurà de justificar la conveniència o necessitat (física o jurídica) de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en els plànols de planta, secció i alçat.

TÍTOL IX. PARÀMETRES RELATIUS A L'ÚS I ACTIVITAT.

CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ I DEFINICIÓ DELS USOS.

Art. 268. Classificació general.

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals o principals, els específics i els complementaris, així com els usos compatibles i incompatibles, i també els admissibles i els prohibits. D'acord amb la localització i el caràcter del sistema, la zona, o el sector de planejament o gestió urbanística.

2. Segons la seva funció el Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal defineix i determina els usos específics següents:

- Habitatge unifamiliar.
- Habitatge plurifamiliar.
- Comercial.
- Oficines i serveis.
- Administratiu.
- Abastament i serveis urbans.
- Hotel·ler.
- Apart-hotel.
- Restauració.
- Recreatiu.
- Industrial.
- Magatzem.
- Serveis tècnics i mediambientals.
- Tallers mecànics.
- Aparcament.
- Estació de serveis.
- Educatiu
- Sanitari-assistencial.
- Esportiu.

- Cultural.
- Associatiu.
- Religiós.
- Agrícola.
- Pecuari.
- Forestal.
- Activitats extractives.
- Viari.
- Ferroviari.
- Funerari.
- Càmping i caravàning.
- Lleure.
- Ecològic i paisatgístic.

Art. 269. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística.

1. Usos admissibles i usos prohibits:

a) Ús admissible:

La seva implantació és permesa pel present Pla. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats, a més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

b) Ús prohibit:

La seva implantació no és permesa pel Pla.

2. Usos globals o principals, usos específics i usos complementaris:

a) Ús global o principal:

Defineix l'especialització d'un sector o àmbit de planejament.

b) Ús específic:

Defineix l'especialització zonal d'un sector.

c) Ús complementari:

Aquell que necessàriament ha d'incloure el planejament derivat que ordeni un sector de planejament.

- Aquest POUM fixa com a obligatori i amb caràcter general l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada zona o tipus d'edificació en funció dels usos.

- En cap cas s'admetran com a usos complementaris els usos d'habitatge, comercial o magatzem amb més de 500 m2 de superfície, hotel·ler, industrial, estació de serveis o recreatiu.

3. Usos compatibles i usos incompatibles:

a) Ús compatible:

Aquells en els que la seva implantació no és contradictòria amb l'ús global o principal. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.

b) Ús incompatible:

Aquells en els que la seva implantació és contradictòria amb l'ús global o principal.

Art. 270. Definició dels usos globals o principals.

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els següents usos globals o principals:

1. Habitatge:

- a) És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció en habitatges.
- b) Dins de l'ús d'habitatge es distingeixen els usos específics d'habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

2. Terciari:

- a) És aquell que comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.
- b) Activitat comercial és la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que 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.
- c) Activitat de servei és la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.
- d) Usos específics:
 - Oficines i serveis.
 - Hotel·ler.
 - Apart-hotel.
 - Restauració.
 - Altres similars.

3. Industrial i magatzem:

- a) Activitats industrials són 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.
- b) Usos específics:
 - Usos industrials específics en totes les seves diferents categories.
 - Magatzem.
 - Aparcament.
 - Estació de serveis.

4. Rural:

- a) Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

5. De comunicacions:

- a) Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari, ferroviari i portuari.

6. De serveis tècnics:

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

7. D'equipaments comunitaris:

- a) Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida als diferents nuclis poblacionals.

8. D'espais lliures:

- a) Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 271. Definició dels usos específics.

El present Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar:

- a) Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar:

- a) Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.

3. Comercial:

- a) Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual o col·lectiu, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.
- b) Comprèn també les galeries comercials enteses com l'agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.
- c) D'acord amb la legislació vigent els establiments comercials estaran subjectes a les següents condicions:

1. Gran establiment comercial:

- D'acord amb els paràmetres definits per la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials (LEC), els grans establiments comercials corresponen a aquells de superfície neta de venda igual o superior als 1.300 m².
- En el cas d'establiments individuals dedicats a la venda d'automòbils i altres vehicles, maquinària, materials per la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, articles de ferreteria i bricolatge, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior a 2.500 m².
- En cas de que aquests, sense superar els 2.500 m² formin un establiment col·lectiu:
 - 1. L'obertura o ampliació fins a les superfícies de grans establiments comercials quedarà limitada a les condicions que fixa l'article 4 LEC.
 - 2. Els grans establiments comercials estan subjectes a llicència comercial de la Generalitat, article 6 LEC.
 - 3. Els mercats municipals no precisen llicència comercial.

4. La dotació d'aparcaments prevista per als grans establiments comercials serà de dues places per a cada 100 m² edificats.

2. Establiment comercial mitjà:

- D'acord amb els paràmetres definits per la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials (LEC), els establiments comercials mitjans corresponen a aquells de superfície neta de venda igual o superior als 500 m².

3. Petit comerç:

- Establiments individuals o col·lectius de superfície de venda menor que les indicades en l'apartat anterior.

4. Oficines i serveis:

- a) Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.
- b) 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.

5. Administratiu:

- a) Comprèn les instal·lacions pròpies de les diferents administracions públiques.

6. Abastament i serveis urbans:

- a) Comprèn les instal·lacions com ara mercats, bombers, escorxadors municipals, policies locals, etc.

7. Hoteler:

- a) Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, residències i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.
- b) L'ús hoteler s'admetrà en totes les zones del sòl urbà, a excepció de les zones 32b i 32g, i categories de sòl de desenvolupament en sectors urbanitzables que així ho determinin. En tot cas, s'admetrà la divisió en propietat horitzontal i l'explotació en règim de condomini del sostre equivalent al que es destini a ús hoteler estricte, sempre i quan se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral.

8. Apart-hotel:

- a) Correspón a l'allotjament en apartaments dotats d'elements varis integrats i vinculats als serveis propis generals de l'establiment.
- b) L'ús d'apart-hotel s'admetrà en totes les zones del sòl urbà, a excepció de les zones 32b i 32g, i categories de sòl de desenvolupament en sectors urbanitzables que així ho determinin.

9. Restauració:

- a) Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars. Podran instal·lar música ambiental sempre i quan no depassin els decibelis màxim de soroll de la seva situació relativa i compleixin rigurosament els horaris prevists per a la zona on estiguin situats.
- b) En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bar musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

10. Recreatiu:

- a) 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.
- b) Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

11. Industrial:

- a) Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.
- b) Inclou els tallers mecànics de reparació d'automòbils, així com totes aquelles activitats que pels materials utilitzats puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

12. Magatzem:

- a) Comprèn els locals on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.
- b) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com indústria.
- c) Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

13. Serveis tècnics i mediambientals:

- a) Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.
- b) Comprèn les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.
- c) Comprèn, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

14. Tallers mecànics:

- a) Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.

15. Aparcament:

- a) Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis o a l'aire lliure cobert o no.
- b) Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

16. Estació de serveis:

- a) Corresponen a les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:
 - 3 aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
 - Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire i equip d'extinció d'incendis.
- b) L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis relacionats amb la instal·lació, comercial, restauració i tallers de reparació d'automòbils.

17. Educatiu:

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

- b) Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

18. Sanitari-assistencial:

- a) Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.
- b) Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars per a la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables.
- c) Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
- d) Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

19. Esportiu:

- a) Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser els camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20. Cultural:

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

21. Associatiu:

- a) 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. Religios:

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

23. Agrícola:

- a) 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.

24. Pecuari:

- a) Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes de l'explotació pecuària.

25. Forestal:

- a) Comprèn les activitats de manteniment, regeneració i extensió dels boscos.
- b) S'inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

26. Activitats extractives:

- a) Comprèn les activitats relacionades amb l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

27. Viari:

- a) 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 el nivell de mobilitat adequat.

28. Ferroviari:

- a) Comprèn les activitats pròpies de les línies de ferrocarril a cel obert existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl, com ho són les estacions, directament relacionades amb la xarxa ferroviària i les activitats complementàries.

29. Funerari:

- a) Comprèn les cementiris i espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinats.

30. Càmping i caravàning:

- a) És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils, de vehicles rodats o casetes fixes.

31. Lleure:

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

32. Ecològic i paisatgístic:

- a) Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades característiques mediambientals o paisatgístiques.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL D'USOS.

Art. 272. Regulació segons el règim jurídic del sòl.

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos distingint els diferents règims de sòl.

2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.

3. En sòl urbanitzable, cadascun dels sectors té assignat un o més usos globals.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineixi el corresponent pla parcial urbanístic, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.

El Pla d'ordenació urbanística municipal o el corresponent pla parcial urbanístic podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

4. En sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones del sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals, compatibles i incompatibles.

5. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global.

Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos compatibles.

Art. 273. Desenvolupament de la regulació dels usos.

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, o sistema és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. La seva alteració requereix la revisió o la modificació del Pla.

2. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o per als sistemes generals o locals és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos principals, quan la seva determinació vingui regulada per aquest Pla, requereix la modificació del Pla.

3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles és competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

- a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos:
 - Prohibir usos compatibles admesos pel present POUM.
 - Admetre usos no contemplats pel present POUM sempre que siguin compatibles amb l'ús principal i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla especial.
- b) En el sòl urbanitzable delimitat mitjançant l'aprovació del Pla parcial urbanístic es regularan detalladament aquests usos. En sòl urbanitzable no delimitat, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal, podrà determinar els usos compatibles i incompatibles en el sectors que delimiti.
- c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel present POUM. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest POUM com a norma bàsica.

Art. 274. Autorització provisional dels usos específics.

1. Els usos específics que s'autoritzin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació seguiran el règim general establert en aquesta Normativa, d'acord amb el que disposen els articles 53 del DL 1/2005. El règim d'edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme és l'article 102 del DL 1/2005.

2. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, i no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució de planejament. Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb la legislació vigent.

Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se les obres i instal·lacions a que hagin donat lloc, sense cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la renovació de l'autorització.

En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, en el Registre de la Propietat. Aquesta autorització haurà de renovar-se cada dos anys. En defecte de la renovació es considerarà caducada.

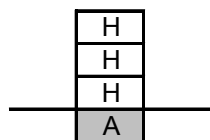
CAPÍTOL III. LIMITACIONS GENERALS D'USOS.

Art. 275. Situacions relatives.

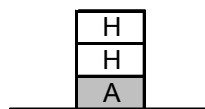
1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
 - a) Situació 1: Dins del sòl urbà residencial.
 - a) En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
 - b) En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent.
 - c) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.
 - d) En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatges a les plantes inferiors.
 - b) Situació 2: Dins del sòl urbà residencial.
 - a) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
 - b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
 - c) Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - c) Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà.
 - a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
 - d) Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà:
 - a) En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
 - b) En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.
 - e) Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà:
 - a) En edificis aïllats en zones especials exclusives per aquest ús.

4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:

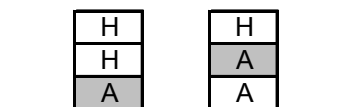
1. Sòl urbà residencial



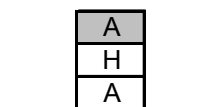
(a) Accés independent



(b) Accés independent

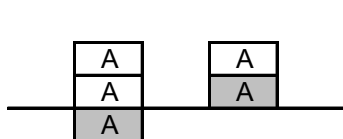


(c) Accés comunitari

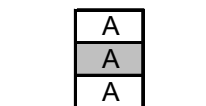


(d) Accés comunitari

2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

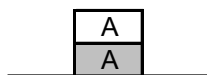


(b)

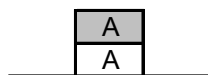


(c)

3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat



(b) Ús exclusiu a una activitat



4. Zones industrials separades del nucli urbà

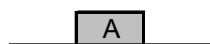


(a) < 7m



(b) > 7m

5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat H: habitatge
 Situació de l'activitat

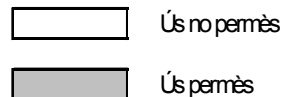
Art. 276. Usos específics en relació a les situacions relatives.

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		RI	SITUACIONS RELATIVES											
			1				2			3		4	5	
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	a	b	
Comerç	Petit comerç													
	Establiments comercials mitjans ≤ 400 m2													
	(municipis amb màx.de 10.000 hab)													
Oficines i serveis	Grans establiments ≤ 800 m2						*							
	< 120 m2						*							
	> 120 m2						*							
Hoteler	< 50 habitacions	III					*							
	> 50 habitacions	II.2					*							
Restauració		III												
Recreatiu	< 100 persones aforament	II.2												
	> 100 persones aforament	II.2					*							
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III					*							
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II.2												
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II.1												
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I												
Magatzems	Productes peril·losos ≤ 50 m3	III					*							
	Productes peril·losos > 50 m3													
	Mercaderies > 2000 m2	II.2												
Serveis tècnics i mediambientals		II.2												
		II.1												
		I												
Tallers mecànics i de reparacions de vehicles		III												
		II.2												
Aparcament														
Estació de Serveis														
Educatiu	< 120 m2						*							
	> 120 m2						*							
Sanitari assistencial	< 120 m2	II.2					*							
	> 120 m2	II.2					*							
Esportiu	< 120 m2													
	> 120 m2													
Associatiu	< 120 m2						*							
	> 120 m2						*							
Cultural							*							
Religiós	< 120 m2						*							
	> 120 m2						*							

* Només en planta inferior lligada a la mateixa activitat en planta baixa

RI: Règim d'intervenció



Art. 277. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
- b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient 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 paràmetres:

- Sorolls i vibracions.
- Contaminació atmosfèrica.
- Aigües residuals.
- Residus.
- Càrrega i descàrrega.
- Aparcament.
- Olor.
- Radiacions electromagnètiques.
- Risc d'incendi.
- Risc d'explosió.

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 278. 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 assembla.

Art. 279. Simultaneïtat d'usos.

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

Art. 280. 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, els serveis tècnics municipals podran 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 podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

Art. 281. Nivells màxims de soroll.

Els nivells màxims de soroll expressats en dB(A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats a la taula següent:

Categories de les activitats	Situacions relatives						Nivell sonor exterior dB	
	1		2		3, 4, 5			
	Dia	Nit	Dia	Nit	Dia	Nit	Dia	Nit
1	35	-	35	30	-	-	55	45
2	35	-	35	30	-	-	60	55
3	35	-	35	30	35	30	60	55
4	-	-	-	-	40	35	-	-

Art. 282. Horaris.

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es considerarà horari diürn des de les 8 hores a les 21 hores, i horari nocturn des de les 21 hores fins les 8 hores.

CAPÍTOL IV. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL.

Art. 283. Regulació específica de l'ús industrial.

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la regulació específica de l'ús industrial que haurà de desenvolupar-se de forma detallada en l'Ordenança reguladora dels usos i les activitats.

Art. 284. Activitats.

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites a l'ús industrial es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial vigent, Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, modificada per les lleis 1/1999 i 13/2001 (LAA) els reglaments que desenvolupen i les corresponents ordenances reguladores.

Art. 285. Categoria de les activitats industrials.

1. Als efectes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal les activitats s'ajustaran a les classificacions de la LAA i a les especificacions contingudes en els seus annexos:
 - a) Activitats sotmeses a règim d'autorització ambiental, són aquelles incloses a l'annex I.
 - b) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental i que requereixen informe perceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, són aquelles incloses a l'annex II.1.
 - c) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental, són aquelles incloses a l'annex II.2.
 - d) Activitats sotmeses al règim de comunicació, són aquelles incloses a l'annex III.

2. Les activitats industrials sols s'admeten a les àrees específicament qualificades, a excepció d'aquelles incloses a l'annex III.12 que s'admeten amb caràcter general. Les activitats ramaderes s'admeten exclusivament en les àrees específicament qualificades.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT.

Art. 286. Regulació específica de l'ús d'aparcament.

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 287. Reserva d'espais públics per a estacionament.

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

Art. 288. Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat.

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 metres d'ample per 4,50 metres de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2 metres d'ample per 5 metres de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb les moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 metres i 5 metres si hi ha doble sentit de circulació.
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%.

Art. 289. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el sostre construït del 50% o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent.
2. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
3. Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el casc urbà, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'Ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.
4. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
5. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i el seu valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
6. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús. En el cas d'haver-se ja transformat en trasters o en altres usos diferents del propi d'aparcament, aquest s'haurà de restablir a la forma inicial segons requeriment de l'Ajuntament.
7. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície, amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti en aquesta normativa.
8. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 metres de façana.
9. Mitjançant Plans especials urbanístics que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:

- a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
- b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.

10. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Art. 290. Previsió mínima de places d'aparcament.

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges:

- a) En sòl urbà.
 - 2 places per habitatge de més de 120 m² de superfície construïda.
 - 1 plaça pels habitatges iguals o menors a 120 m² de superfície construïda.
- b) En sectors de sòl urbanitzable s'observarà allò que fixi el propi Pla parcial urbanístic, amb un mínim de 1 plaça per cada 75 m² de sostre edificable potencial, d'ús residencial.

2. Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:

- a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
- b) Altres usos: 1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

3. Edificis comercials:

- 1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

4. Edificis d'oficines i serveis:

- 1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

5. Hotels, residències i similars:

- a) Establiments de 4 i 5 estrelles: 1 plaça per cada habitació.
- b) Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions.
- c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 4 habitacions.

6. Edificis destinats a restauració:

- 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles:

- 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

8. Edificis industrials:

- 1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

9. Magatzems:

- 1 plaça cada 200 m² o fracció de superfície construïda.

10. Tallers de reparació de vehicles:

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de 4 o més rodes.
- En els tallers de reparació de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.

11. Estacions de serveis:

- En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m², 1 plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.

12. Edificis per a dotacions educatives:

- a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
- b) Escoles universitàries: 1 plaça cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials:

- 1 plaça cada 6 llits o fracció d'aquest mòdul.

14. Instal·lacions esportives:

- 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

15. Edificis per a dotacions cíviques i culturals:

- a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.

- b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: 1 plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1600 m² de superfície construïda.

Art. 291. Causes d'exempció de les previsions.

1. Exempció per causes tècniques.

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als 12 metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

2. Exempció per causes urbanístiques.

- a) La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

3. Exempció per altres causes.

- a) Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.