

POUM
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE LA PERA



NORMATIVA I CATALEG

APROVACIÓ INICIAL
NOVEMBRE 2010

NORMES URBANÍSTIQUES

| | |
|---|----|
| TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS | 7 |
| CAPÍTOL 1. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM..... | 7 |
| Article. 1 - Àmbit territorial i objecte del POUM | 7 |
| Article. 2 - Marc legal | 7 |
| Article. 3 - Contingut i interpretació..... | 7 |
| Article. 4 - Vigència | 8 |
| Article. 5 - Modificació i revisió del POUM..... | 8 |
| CAPÍTOL 2. EL DESPLEGAMENT DEL PLA..... | 9 |
| Article. 6 - Iniciativa i Competències..... | 9 |
| Article. 7 - Planejament derivat..... | 9 |
| Article. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà..... | 10 |
| Article. 9 - Desplegament del POUM en Sòl urbanitzable..... | 10 |
| Article. 10 - Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable | 10 |
| Article. 11 - Usos provisionals | 10 |
| Article. 12 - Desplegament del Pla respecte als sistemes generals..... | 11 |
| CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT | 11 |
| Article. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació..... | 11 |
| Article. 14 - Polígons d'actuació urbanística..... | 12 |
| Article. 15 - Projecte d'urbanització complementari | 12 |
| Article. 16 - Subsòl..... | 12 |
| Article. 17 - Reserves per habitatges de protecció pública | 12 |
| TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS | 14 |
| CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ..... | 14 |
| SECCIÓ 1. Generalitats | 14 |
| Article. 18 - Regulació de l'edificació | 14 |
| Article. 19 - Tipus d'ordenació de l'edificació | 14 |
| Article. 20 - Planta baixa..... | 14 |
| Article. 21 - Plantes soterranis..... | 14 |
| Article. 22 - Planta pis | 15 |
| Article. 23 - Planta golfes..... | 15 |
| Article. 24 - Planta coberta | 15 |
| Article. 25 - Ventilació i il·luminació | 16 |
| Article. 26 - Celoberts i patis..... | 16 |
| Article. 27 - Amplada dels vials..... | 17 |
| Article. 28 - Formació de xamfrans en les cantonades. | 17 |
| Article. 29 - Tractament de l'espai privat | 17 |
| Article. 30 - Tractament de l'espai públic..... | 17 |
| Article. 31 - Condicions estètiques i paisatgístiques | 17 |
| Article. 32 - Energies alternatives i integració de les instal·lacions | 17 |
| SECCIÓ 2. Regulació de l'edificació alineada a vial..... | 18 |
| Article. 33 - Paràmetres bàsics que regulen l'edificació alineada a vial..... | 18 |
| Article. 34 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer | 18 |
| Article. 35 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer | 18 |
| Article. 36 - Regles sobre determinació d'alçades | 18 |
| Article. 37 - Regles sobre mitgeres..... | 19 |
| Article. 38 - Profunditat edificable | 19 |
| Article. 39 - Edificació en el pati d'illa | 19 |
| Article. 40 - Cossos sortints | 19 |

| | |
|---|----|
| Article. 41 - Elements sortints | 20 |
| Article. 42 - Reculada de l'edificació..... | 20 |
| SECCIÓ 3. Regulació de l'edificació aïllada..... | 20 |
| Article. 43 - Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada | 20 |
| Article. 44 - Ocupació màxima de parcel·la | 20 |
| Article. 45 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny | 21 |
| Article. 46 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny | 21 |
| Article. 47 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny..... | 21 |
| Article. 48 - Sòl lliure d'edificació | 21 |
| Article. 49 - Construccions auxiliars..... | 21 |
| Article. 50 - Separacions mínimes i tanques | 22 |
| Article. 51 - Adaptació topogràfica del terreny..... | 22 |
| CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS | 23 |
| Article. 52 - Desenvolupament de la regulació d'usos..... | 23 |
| Article. 53 - Usos específics en relació a les situacions relatives | 23 |
| Article. 54 - Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció..... | 23 |
| Article. 55 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient | 24 |
| Article. 56 - Regulació supletòria | 24 |
| Article. 57 - Simultaneïtat d'usos | 24 |
| Article. 58 - Mesures tècniques correctores | 24 |
| Article. 59 - Impacte ambiental | 25 |
| TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL..... | 26 |
| CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS..... | 26 |
| Article. 60 - Classificació i qualificació del sòl | 26 |
| Article. 61 - Els sistemes | 26 |
| Article. 62 - Les zones | 26 |
| Article. 63 - Els tipus bàsics de sòl | 26 |
| CAPÍTOL 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES..... | 27 |
| SECCIÓ 1. Disposicions generals..... | 27 |
| Article. 64 - Definició dels sistemes i tipus..... | 27 |
| Article. 65 - Desenvolupament dels sistemes..... | 27 |
| Article. 66 - Titularitat i afectació del sòl | 27 |
| SECCIÓ 2. Sistemes de comunicació | 27 |
| Article. 67 - Disposicions generals..... | 27 |
| Article. 68 - Sistema viari (X) | 28 |
| Article. 69 - Actuacions en zones de servitud i afecció de carretera..... | 28 |
| Article. 70 - Xarxa viària primària. Bàsica territorial. X1 | 29 |
| Article. 71 - Xarxa viària local. X2..... | 29 |
| Article. 72 - Xarxa bàsica rural.X3 | 29 |
| Article. 73 - Arees d'aparcaments (Xa)..... | 30 |
| SECCIÓ 3. Sistemes d'espais lliures | 30 |
| Article. 74 - Disposicions generals..... | 30 |
| Article. 75 - Sistema de zones verdes (clau V)..... | 30 |
| Article. 76 - Sistema hídric (clau H) | 31 |
| SECCIÓ 4. Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics..... | 32 |
| Article. 77 - Disposicions generals..... | 32 |
| Article. 78 - Sistema d'equipaments comunitaris (clau E) | 32 |
| Article. 79 - Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau T) | 33 |
| SECCIÓ 5. Disposicions generals..... | 34 |

| | |
|--|----|
| Article. 80 - Definició | 34 |
| Article. 81 - Determinació i ordenació en el sòl urbà | 34 |
| SECCIÓ 6. Zones d'ordenació en sòl urbà | 35 |
| Article. 82 - Definició de zones | 35 |
| Article. 83 - Zona de nucli antic compacte espais lliures (clau 1b.0)..... | 36 |
| Article. 84 - Zona de nucli antic compacte volumetria especifica (clau 1b)..... | 37 |
| Article. 85 - Zona de nucli obert, conservació de l'estructura de nucli tradicional (clau 1c)... | 41 |
| Article. 86 - Zona residencial d'edificació residencial agrupada plurifamiliar. (clau 5a) | 44 |
| Article. 87 - Zona residencial d'edificació residencial agrupada unifamiliar. (clau 5b) | 47 |
| Article. 88 - Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar alta densitat (clau 6a) | 50 |
| Article. 89 - Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar mitja densitat (clau 6b)..... | 52 |
| Article. 90 - Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar baixa densitat (clau 6c)..... | 54 |
| Article. 91 - Zona d'edificació industrial adossada (clau 7a) | 56 |
| Article. 92 - Zona d'edificació industrial aïllada (clau 7b) | 58 |
| Article. 93 - Zona industrial volumetria especifica (clau 7c) | 60 |
| SECCIÓ 7. Àmbits de desenvolupament i execució en sol urbà | 62 |
| Article. 94 - Plans de Millora Urbana | 62 |
| Article. 95 - Plans de Millora Urbana | 62 |
| Article. 96 - Polígons d'actuació urbanística..... | 67 |
| CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE..... | 68 |
| SECCIÓ 1. Disposicions generals..... | 68 |
| Article. 97 - Definició | 68 |
| Article. 98 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable | 68 |
| Article. 99 - Gestió del sòl urbanitzable | 68 |
| SECCIÓ 2. Regulació i desenvolupament dels sectors | 69 |
| Article. 100 - Sectors urbanitzables | 69 |
| CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE | 79 |
| SECCIÓ 1. Disposicions generals..... | 79 |
| Article. 101 - Definició i tipus | 79 |
| Article. 102 - Parcel·lacions i segregacions de finques rustiques | 79 |
| Article. 103 - Tanques..... | 80 |
| Article. 104 - Tales d'arbres..... | 80 |
| Article. 105 - Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions | 80 |
| Article. 106 - Usos permesos i usos prohibits | 80 |
| Article. 107 - Publicitat | 81 |
| SECCIÓ 2. Construccions en sòl no urbanitzable..... | 81 |
| Article. 108 - Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable..... | 81 |
| Article. 109 - Integració en el territori i el paisatge | 82 |
| Article. 110 - Actuacions d'interès públic..... | 83 |
| Article. 111 - Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable | 83 |
| Article. 112 - Edificacions preexistents per usos d'altres que l'habitatge..... | 84 |
| Article. 113 - Construccions agrícoles | 84 |
| Article. 114 - Construccions ramaderes..... | 85 |
| Article. 115 - Construccions complementaries per usos agrícoles..... | 86 |
| Article. 116 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques..... | 86 |
| Article. 117 - Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació | 87 |
| SECCIÓ 3. Zonificació en sòl no urbanitzable..... | 87 |
| Article. 118 - Sòl rústic agrícola comú (clau 20b) | 87 |
| Article. 119 - Sòl forestal de valor (clau 22)..... | 88 |
| Article. 120 - Sòl paisatgístic i ecològic de valor (clau 24) | 89 |

| | |
|--|------------|
| Article. 121 - Zona de protecció de hídrica (clau PH) (24b) | 90 |
| Article. 122 - Zona de protecció de paisatgística (clau PP) 24a i c | 92 |
| TÍTOL IV. PROTECCIÓ DELS BÉNS PROTEGITS | 95 |
| CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS | 95 |
| Article. 123 - Definició | 95 |
| Article. 124 - Nivells de protecció | 95 |
| Article. 125 - Normes de protecció en relació als edificis i elements catalogats, nivell 1 | 95 |
| Article. 126 - Normes generals en relació als béns immobles, nivell 2 | 96 |
| Article. 127 - Normes de protecció dels edificis, conjunts i béns immobles, nivell 2 | 96 |
| Article. 128 - Normes de protecció dels entorns naturals i el paisatge | 97 |
| Article. 129 - Condicions per a les edificacions emplaçades en paisatges catalogats | 97 |
| Article. 130 - Condicions d'integració paisatgística | 99 |
| Article. 131 - Intervenció en els elements del Catàleg | 99 |
| TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES | 101 |
| SECCIÓ 1. Primera. Volums i usos fora d'ordenació | 101 |
| SECCIÓ 2. Segona. Volums i usos disconformes | 101 |
| SECCIÓ 3. Tercera. Parcel·les fora d'ordenació | 101 |
| SECCIÓ 4. Quarta. Activitats existents en parcel·les inferiors a la parcel·la mínima | 101 |
| TÍTOL VI. ANNEXES NORMATIUS | 102 |
| CAPÍTOL 1. DEFINICIONS | 102 |
| SECCIÓ 1. Definició dels paràmetres que regulen l'ordenació | 102 |
| SECCIÓ 2. Definició d'usos i la seva classificació | 108 |
| CAPÍTOL 2. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL | 122 |
| SECCIÓ 1. Procediment d'atorgament de llicències | 122 |
| SECCIÓ 2. Contingut de les llicències | 123 |
| SECCIÓ 3. Condicions de l'atorgament de llicències | 123 |
| SECCIÓ 4. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències | 123 |
| SECCIÓ 5. Classificació de les obres | 124 |
| SECCIÓ 6. Seguiment de les obres | 125 |
| SECCIÓ 7. Establiment de terminis per a edificar | 126 |
| CAPÍTOL 3. ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT | 126 |
| SECCIÓ 1. Soroll i vibracions | 126 |
| SECCIÓ 2. Contaminació atmosfèrica | 129 |
| SECCIÓ 3. Aigües residuals | 131 |
| SECCIÓ 4. Residus | 132 |
| SECCIÓ 5. Extraccions d'àrids, terres, minerals | 134 |
| SECCIÓ 6. Olors | 134 |
| SECCIÓ 7. Radiacions no ionitzants | 135 |
| SECCIÓ 8. Risc d'incendi | 136 |
| SECCIÓ 9. Risc d'explosió | 137 |

| | |
|--|-----|
| CAPÍTOL 4. ORDENANÇA D'APARCAMENT | 138 |
| SECCIÓ 1. Regulació general de l'aparcament..... | 138 |
| SECCIÓ 2. Càrrega i descàrrega | 143 |
| CAPÍTOL 5. EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS..... | 144 |

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

Article. 1 - Àmbit territorial i objecte del POUM

1. El POUM constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de La Pera, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística. L'objectiu fonamental del POUM és el desenvolupament urbanístic sostenible preservant els recursos naturals i de paisatge.

Article. 2 - Marc legal

1. Aquest POUM està redactat d'acord amb la següent legislació:

Llei estatal 8/2007 de 28 de maig, de sòl, que regula les condicions que fan referència al règim del sòl.

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (DL)

Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

El Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines, aprovat en data 14 de setembre de 2010.

La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

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

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

Article. 3 - Contingut i interpretació

1. El POUM de La Pera està integrat pels següents documents:

Memòria informativa

Memòria d'ordenació

Memòria social

Documentació ambiental

Annexes

Normativa urbanística

El catàleg dels bens a protegir i el catàleg de masies i cases rurals

Plànols d'informació i plànols d'ordenació urbanística

L'agenda i l'avaluació econòmica financera

2. Les presents normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de La Pera i prevalen sobre els restants documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que tenen caràcter justificatiu i informatiu. El que no està previst pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris

de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

4. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

5. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar el interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

6. 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 en què cal atènyer-se a la superfície real.

7. 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 el interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.

8. 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 següents criteris:

9. Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+5%).

10. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general als elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.

11. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Article. 4 - Vigència

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida.

Article. 5 - Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del 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 98 del DL 1/2010. 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.

3. Si la modificació comporta un increments d'aprofitament s'hauran de respectar les determinacions fixades en l'article 96 del DL 1/2010.

4. 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 i la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

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

El transcurs de 10 anys des de la data d'aprovació definitiva.

El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'ha 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.

CAPÍTOL 2. EL DESPLEGAMENT DEL PLA

Article. 6 - Iniciativa i Competències

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

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

Article. 7 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del POUM, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, i Plans parcials urbanístics.

2. Les diferents finalitats dels Plans especials i les corresponents determinacions es detallen a l'article 67 del DL 1/2010.

3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans de millora urbana es concreten l'article 70 del DL 1/2010.

4. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 65 i 66 del DL 1/2010.

5. La definició i les condicions dels Projectes d'urbanització complementaris es detallen a l'article 89 del DL 1/2010.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament.

Article. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera en sòl urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, d'acord amb l'article 118 del DL 1/2010, mitjançant Polígons d'Actuació, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, el POUM determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació del POUM es poden delimitar nous Polígons d'actuació d'acord amb els criteris de la llei d'Urbanisme.

2. A més, es poden formular Plans especials per a millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, per a fixar alineacions de les edificacions o alterar la volumetria inicialment prevista d'acord amb els articles 67, 68, 69 i 70 del DL 1/2010. En qualsevol cas, poden adaptar-se justificadament, per raons d'integració i millora urbana, els volums mitjançant la reparcel·lació o la llicència urbanística d'edificació.

3. Els àmbits de desenvolupament específic del sòl urbà (Plans de Millora Urbana, els Polígons d'Actuació i Actuacions aïllades) que s'estableixen per al desplegament d'aquest POUM es regulen en la present normativa.

Article. 9 - Desplegament del POUM en Sòl urbanitzable

1. En el Sòl urbanitzable delimitat el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats en el Pla en els plànols d'ordenació detallada.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 93 del DL 1/2010.

3. En el Sòl urbanitzable no delimitat el POUM es desplega obligatòriament mitjançant l'aprovació d'un Pla parcial urbanístic de delimitació. Per a la seva delimitació caldrà donar compliment a les condicions prèvies que estableix, per a cas, aquesta normativa.

Article. 10 - Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del POUM que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

2. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, la regeneració dels espais forestals, la regulació de l'activitat turística i educativa en relació amb el medi natural i la millora del medi rural, per a la regulació de les masies i cases rurals a què es refereix l'article 50.2 del DL 1/2010.

3. Altrament, el desplegament del Pla en el sòl classificat com a no urbanitzable s'ajustarà al que estableix en el DL 1/2010.

Article. 11 - Usos provisionals

1. D'acord amb el que disposa l'article 53 del DL 1/2010 i seguint el procediment establert en l'article 54 del DL 1/2010, es pot autoritzar de donar al sòl usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits pel planejament territorial sectorial, per aquest Pla o pel planejament derivat que el desenvolupi tot això sempre que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol altra classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació.

2. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, als efectes del que estableix l'apartat 1, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

3. Les obres executades han d'ésser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.

4. Es pot autoritzar la utilització provisional dels edificis i les instal·lacions que estan fora d'ordenació per a instal·lar-hi oficines i per a desenvolupar-hi activitats comercials, ultra els usos admesos per l'apartat 3. Aquesta autorització se subjecta en tot cas a les determinacions d'aquest article, amb les limitacions que assenyala l'article 102.

5. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals ja adquirits per l'administració pública poden ésser utilitzats de manera temporal i esporàdica, per a instal·lar-hi mercats ambulants o per a desenvolupar-hi activitats de lleure, esportives, recreatives, culturals i similars. L'autorització d'aquests usos no comporta d'incompliment de l'obligació de destinar els terrenys a les finalitats determinades pel planejament urbanístic.

Article. 12 - Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

1. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials de infraestructures i serveis, o bé mitjançant la seva execució directa.

2. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics es pot fer per expropiació o, en sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, discontinu o no, subjecte a reparcel·lació.

3. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'ajuntament o per l'organisme públic responsable en la matèria.

4. Es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general del territori de La Pera en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament territorial i en el propi Pla d'ordenació urbanística municipal.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del POUM de La Pera, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema d'actuació, per a llur execució, entre els previstos en la legislació urbanística vigent. La determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es considera preferent el sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, sens perjudici del que preveu l'art 121 del DL 1/2010, llevat que les determinacions específiques del sector indiquin altre cosa. En qualsevol cas, el sistema escollit ha de garantir l'execució

de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls destinats a vials, zones verdes d'ús públic i equipaments, i el compliment dels deures legals urbanístics.

Article. 14 - Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl urbà s'ajustarà a allò que estableix l'article 118 del DL 1/2010. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació discontinus amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament, sempre d'acord amb l'article 35 del DL 1/2010.

2. Aquest Pla conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística i actuacions aïllades en sòl urbà on s'aplica el mecanisme de l'expropiació forçosa tal i com es reflexa en els plànols d'ordenació.

3. Conservant la coherència del Pla, es procurarà flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

4. El projecte de reparcel·lació contindrà les determinacions i documents establerts a l'article 126 i següents del DL 1/2010, article 144 RLU i concordants.

Article. 15 - Projecte d'urbanització complementari

1. L'execució de les determinacions del POUM i del planejament que el desenvolupa requereixen l'execució d'obres d'urbanització i caldrà redactar el corresponent projecte d'urbanització complementari que pot aprovar directament l'ajuntament d'acord amb els criteris de l'article 89 del DL 1/2010.

Article. 16 - Subsòl

1. El subsòl de les diferents classes de sòl, d'acord amb l'article 39 del DL 1/2010 resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. La seva regulació pel que no queda explícitament inclòs en aquest document es regularà segons les determinacions del l'article 32 del RLU.

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

3. L'aprofitament del subsòl dels espais de domini públic és possible per a usos d'estacionament de vehicles o altres justificables sempre que es pugui mantenir el caràcter públic de l'espai afectat. L'explotació d'aquest aprofitament podrà realitzar-se sota promoció pública o privada mitjançant els sistemes de concessions temporals d'acord amb el que preveu la legislació sectorial al respecte. En el cas que aquest aprofitament suposi l'ocupació d'espais lliures, caldrà garantir el manteniment del 20% de la superfície de l'àmbit de l'espai lliure amb vegetació arbrada.

4. Es reconeix als propietaris de sòl urbà el dret a utilitzar el subsòl mitjançant construccions, sempre d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM i fins a un màxim de una planta, que és fins on es considera que pot arribar potencialment el interès de la propietat privada en el municipi de La Pera .

5. El que disposa l'apartat anterior es pot modificar mitjançant l'aprovació d'un pla especial urbanístic sempre que concorrin raons d'interès general i/o públic.

Article. 17 - Reserves per habitatges de protecció pública

1. Aquest POUM reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre que per a l'ús residencial de nova implantació, es

qualifiqui per a us residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable, del qual un 20% es destinarà a habitatges amb protecció oficial de regim general i de regim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

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

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1. Generalitats

Article. 18 - Regulació de l'edificació

1. 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. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Article. 19 - Tipus d'ordenació de l'edificació

1. Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual 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.

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 llindes.

Article. 20 - Planta baixa

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins els límits de rasant assenyalats per aquestes normes urbanístiques; no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

2. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,50 m en el cas d'usos agrícoles, comercials, magatzems, i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 70 m².

3. Excepte, en el tipus d'edificació aïllada amb planta baixa oberta que serà de 3,00 m.

Article. 21 - Plantes soterranis

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

2. No s'hi permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Malgrat això podran autoritzar-se altres usos distints del residencial, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats.

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

4. L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

Article. 22 - Planta pis

1. Sempre que la regulació de la zona no determinin el contrari, les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,60 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,30 metres.

Article. 23 - Planta golfes

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

2. La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçaria lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Article. 24 - Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, sense que en cap cas es trobi a més de 40 cm per sobre de l'últim forjat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

3. Pel que fa a les plaques solars, en sòl urbà es disposaran segons es determini en cada una de les zones urbanístiques. en sòl urbanitzable serà el Pla Parcial qui reguli la seva disposició. En sol no urbanitzable es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi més de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada. No podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

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

5. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 3% de la superfície de coberta.

6. Per a edificis acabats en terrassa que admeti la regulació de la corresponent zona es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire i seran preferentment metàl·liques i calades. El seu disseny ha d'evitar l'estancament de les aigües pluvials.

7. S'admet l'ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan estiguin dins el gàlib que dibuixa un pla inclinat de 30º aplicats 40 cm per sobre de la intersecció del pla de la façana, amb la part superior dels sostre de la darrera planta pis construïda.

Article. 25 - Ventilació i il·luminació

1. D'acord amb els criteris de l'annex 5, els edificis d'habitatges de nova construcció, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escales i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions mínimes d'habitabilitat d'acord amb la legislació vigent.

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

4. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Article. 26 - Celoberts i patis

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials o patis d'illa, i són mixtos els oberts a aquests espais i els denominem patis.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

| Alçada celobert (nombre de plantes) | Superfície mínima (m2) |
|-------------------------------------|------------------------|
| 1 | 6 |
| 2 | 10 |
| 3 | 12 |

Taula número 1

3. Els patis, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior. Les parets dels patis s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

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

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

Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis

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

El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, 60 cm per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

Article. 27 - Amplada dels vials

1. L'amplària de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Ve grafiada als plànols d'ordenació.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Article. 28 - Formació de xamfrans en les cantonades.

1. Aquestes normes només admeten els xamfrans definits gràficament en els plànols d'ordenació.

Article. 29 - Tractament de l'espai privat

1. L'espai privat ha de tractar-se amb criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables i evitant elements de contaminació acústica i lumínica.

2. L'espai de parcel·la exterior i no ocupat amb edificació ha de mantenir-se net i curós; tractat amb criteris cromàtics en equilibri amb el paisatge.

3. Es tindrà especial cura amb els elements frontera de l'espai públic; sempre que sigui possible es tractaran amb pedra de la zona i amb jardineria d'espècies autòctones.

Article. 30 - Tractament de l'espai públic

1. L'espai públic, llur urbanització i edificació, ha de tractar-se d'acord amb els criteris de màxima sostenibilitat, eficàcia i estalvi energètic; evitant la contaminació lumínica, fomentant la protecció dels cursos hídrics, el reciclatge i l'ús de les energies renovables.

2. L'edificació pública s'adaptarà a l'entorn i mantindrà els criteris cromàtics.

Article. 31 - Condicions estètiques i paisatgístiques

1. Totes les noves edificacions hauran d'adaptar les seves condicions estètiques als criteris del Conveni europeu de paisatge d'octubre de l'any 2000, i a la legislació que el desenvolupi.

Article. 32 - Energies alternatives i integració de les instal·lacions

1. Els edificis de nova construcció sempre que sigui possible preveuran espais i condicions tècniques suficients per la ubicació d'instal·lacions receptores d'energia solar o altres energies alternatives, que cobreixin les necessitats domèstiques i de serveis propis de l'edificació.

2. Aquestes instal·lacions hauran de preveure la seva integració en el disseny de l'edificació, tenint en compte, en especial, l'impacte estètic i/o visual que puguin produir, sobre tot en zones amb valors ambientals i/o paisatgístics protegits. El no compliment d'aquesta premissa podrà suposar la denegació de llicència per les corresponents obres.

SECCIÓ 2. Regulació de l'edificació alineada a vial

Article. 33 - Paràmetres bàsics que regulen l'edificació alineada a vial

1. L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front (façana) mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, espai lliure interior.

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions.

Article. 34 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,90 metres per sobre i 0,90 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

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

3. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals es trobi en el punt mig de l'illa.

Article. 35 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la planta coberta definida a l'article 23.

Article. 36 - Regles sobre determinació d'alçades

1. Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

Edificis amb façana a una sola via:

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

Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6 m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6 m per sobre de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més baixa.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 1,5 m per sobre del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es podrà dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

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

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

Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, des de 5 m. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents.

Edificis amb façana a places, parcs i altres espais lliures públics regularan la seva alçada d'acord amb la de l'amplada dels vials que conflueixi a l'espai públic.

Article. 37 - Regles sobre mitgeres

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

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars que l'angle format per aquesta mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°.

Article. 38 - Profunditat edificable

1. La profunditat 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 Sol Urbà.

2. Aquesta fixació gràfica regula la profunditat edificable de tots aquells edificis on es produeixi la seva ampliació o substitució per una nova construcció.

3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos sortints oberts.

Article. 39 - Edificació en el pati d'illa

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot superar l'alçada lliure de 3,50 metres amidats des de la cota natural del terreny, s'haurà de cobrir mitjançant coberta inclinada de teula àrab paral·lela al perfil del terreny o coberta plana.

Article. 40 - Cossos sortints

1. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

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.

Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.

Només es permeten els cossos sortints tancats en carrers majors de 10,00 metres.

El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

2. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret de què es tracti de la reconstrucció d'un element d'interès patrimonial que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.

3. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:

el 10% de l'amplària del vial
l'amplària de la vorera menys 50 cm
una longitud de vol de 0,80 metres

4. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.

5. Si l'edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, s'aplicarà la regla de l'amplària de vial agafant la menor de les amplàries per unificar el vol dels cossos.

Article. 41 - Elements sortints

1. El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15 cm, excepte a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

Article. 42 - Reculada de l'edificació

1. Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici o conjunt edificat, s'admeten per regla general, quan es compleixin els requisits següents:

Que la reculada s'estengui, com a mínim, una longitud de quinze metres. Quan es tracti d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de deu metres.

Que la reculada s'iniciï a més de 2,50 m de cada mitgera. Les reculades no donen lloc a augments d'altura reguladora ni a compensació de volums.

Reculada a plantes pis això és, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten quan hi concorrin els requisits següents:

Que els edificis projectats en substitueixin d'altres de les mateixes característiques.

A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:

A planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxadets, d'ús general, sempre que la llum entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió d'aquesta sigui, com a mínim, d'1,80 m i l'alçada lliure mínima de 3,50 m.

2. També s'admeten pòrtics d'accés a espais interiors públics.

3. 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 reculat. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.

SECCIÓ 3. Regulació de l'edificació aïllada

Article. 43 - Paràmetres bàsics que regulen l'edificació aïllada

1. L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

2. La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 1: Definicions

Article. 44 - Ocupació màxima de parcel·la

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

del 30 al 50% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/3
del 50 al 80% de pendent, es disminueix l'ocupació en 1/2
si és més del 80% de pendent es prohibeix l'edificació.

Article. 45 - Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

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

Article. 46 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

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

Article. 47 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

1. És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta.

2. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona.

3. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçària límit des del paviment de la planta baixa fins a la cara inferior de la coberta inclinada o al pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana. Per sobre de l'alçada reguladora només es permet la planta de coberta.

4. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

5. 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, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article. 48 - Sòl lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació municipal de la parcel·la o a les construccions auxiliars en els supòsits que quedi manifesta aquesta possibilitat. Romandran preferentment arbrats i enjardinats.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establert en aquestes normes urbanístiques pels patis mancomunats.

3. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests sòls cosa que comportarà, per al municipi, el deure de conservar-los d'acord amb les normes sobre jardins públics, sempre que el municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Article. 49 - Construccions auxiliars

1. 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 POUM.

2. En les noves edificacions les construccions auxiliars no s'admeten desvinculades de l'edificació principal.

3. Tenen consideració d'edificacions auxiliars, les piscines, barbacoes i petits coberts al servei de l'edificació principal o d'aquetes edificacions indicades.

Article. 50 - Separacions mínimes i tanques

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs no podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 60 cm i els elements sortints fins a 30 cm.

2. Les piscines poden ocupar aquestes bandes de separacions mínimes sempre que mantinguin una reculada d'un metre respecte a les propietats veïnes.

3. Els garatges que es plantegin semisoterrats o soterrats en l'aterrassaments de les parcel·les podran també ocupar les bandes de separacions a vial regulades, tot i que hauran de mantenir les separacions a les propietats veïnes llevat de promoció conjunta o harmonitzada entre les dues finques.

4. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions hauran de respectar, en el supòsit d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes establertes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquestes plantes i sempre que la part esmentada no excedeixi del 15% de la superfície lliure.

5. Les tanques de l'espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants. Les de separació de partions entre veïns s'amidaran des de la cota natural del terreny en aquest límit. L'alçada màxima de les tanques serà la que es determina en cada zonificació. No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

6. Si els solars existents lliures d'edificació no es mantenen amb les adequades condicions i poden suposar un perill per a les persones, l'Ajuntament podrà obligar la propietat a tancar el solar.

Article. 51 - Adaptació topogràfica del terreny

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

Les plataformes d'anivellament tocant els límits de parcel·la que confronten amb altres propietats veïnes no podran situar-se a més d'un metre per damunt o per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la podran formar-se amb talussos ideals de pendent 1:3 (alçària:base) o bé mitjançant murs de contenció que es tractaran amb materials d'acabat. Aquests murs de contenció de terres tampoc no passaran l'alçada de 1,20 m per sobre ni 2,00 m per sota de la cota natural del terreny.

En cada punt de la finca, l'alteració de la cota natural del terreny no pot excedir en 2,50 metres.

Quan les plataformes d'anivellament donin a la façana i es plantegin per tal de poder donar cabuda a garatges semisoterrats, podran assolir una alçada màxima de 3 metres i es tractaran amb material d'acabat com les pròpies tanques.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Article. 52 - Desenvolupament de la regulació d'usos

1. En la regulació detallada de cada zona s'estableixen els usos principals i els usos compatibles que s'hi admeten. Aquests usos s'hauran d'ajustar a la regulació establerta en aquest capítol.

2. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals, dominants, compatibles i incompatibles d'acord amb la localització i el caràcter de la zona general, el sector de sòl urbanitzable, o el sistema.

3. El POUM distingeix i defineix vuit usos globals que es detallen a l'annex 1. Segons la seva funció específica el POUM defineix i determina els usos específics següents:

| | |
|----|--|
| 1 | Unifamiliar |
| 2 | Plurifamiliar |
| 3 | Comerç |
| 5 | Oficines i serveis |
| 6 | Hoteler |
| 7 | Allotjament rural |
| 8 | Restauració |
| 9 | Recreatiu |
| 10 | Indústria |
| 11 | Magatzem |
| 12 | Serveis tècnics i mediambientals |
| 13 | Tallers de reparacions de vehicles |
| 14 | Aparcament |
| 15 | Estació de serveis |
| 16 | Educatiu |
| 17 | Sanitari - assistencial |
| 18 | Esportiu |
| 19 | Cultural |
| 20 | Associatiu |
| 21 | Religiós |
| 22 | Agrícola |
| 23 | Pecuari |
| 24 | Forestal |
| 25 | Activitats Extractives |
| 26 | Càmping i caravàning |
| 27 | Garatge i aparcament |
| 28 | Fabricació de materials per a la construcció |
| 29 | Agroalimentari |

La definició de cada ús es pot consultar a l'Annex 1:Definicions

Article. 53 - Usos específics en relació a les situacions relatives

1. Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives que es detallin en l'article següent.

Article. 54 - Disposició de les activitats segons el règim d'intervenció

1. En general les activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior, segons La Llei d'Intervenció integral de l'Administració no seran tolerades a menys de 25 metres d'edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

2. Els edificis independitzats i edificis aïllats amb activitats sotmeses al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior hauran de complir les següents condicions:

L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.

L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.

L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.

L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública. S'hauran d'ubicar en carrers d'ample igual o superior a 10 m.

Article. 55 - 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:

Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient", o en el seu defecte les normatives vigents en temes de llicència d'activitats i la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració, pugui permetre la seva compatibilitat.

Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora o la normativa que la substitueixi.

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

Olors

Radiacions electromagnètiques

Risc d'incendi

Risc d'explosió

Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Article. 56 - Regulació supletòria

1. 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.

Article. 57 - Simultaneïtat d'usos

1. 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.

Article. 58 - 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. 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.

Article. 59 - Impacte ambiental

1. Es sotmetran avaluació d'impacte ambiental:

Els projectes públics o privats consistents en la realització d'obres i instal·lacions productives relacionats a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i el Decret 136/1999, de 18 de maig, que la desenvolupa la Llei 3/1998.

Determinats projectes i instal·lacions als que fa referència la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.

Per a la resta de projectes i instal·lacions, la seva aplicació es farà a través del Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental, fins a la promulgació de la nova llei d'impacte ambiental que s'està redactant.

Les transformacions de sòl superiors a 100 ha, segons la disposició addicional segona de la Llei estatal 4/89, de 27 de març, de conservació d'espais naturals i flora i fauna silvestre.

Les noves carreteres, així com els condicionaments d'antigues vies que suposin canvis de traçat, segons el que estableix la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

Els circuits permanents no tancats, segons el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, que desplega la Llei 9/1995, de 27 de juliol.

Els supòsits establerts als annexos I i II del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural, en el cas d'afectar els espais que allà es defineixen.

El Decret 213/1997, de 30 de juliol, de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'interès natural, preveu l'exempció del tràmit per determinades pistes forestals.

La construcció de línies de tensió superior a 220 kV i una longitud superior a 15 km, segons el que estableix a la seva disposició addicional dotzena, la Llei estatal 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric.

2. Hauran d'elaborar un estudi d'impacte ambiental:

Els heliports, regulats pel Decret 284/2000, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 11/1998, de 5 de novembre, d'heliports. L'estudi es sotmetrà al tràmit d'avaluació si aquesta és preceptiva segons la normativa vigent; en cas contrari, el Departament de Medi Ambient haurà d'elaborar un informe sobre les mesures necessàries per a la protecció del medi.

3. Menció a part requereix l'avaluació d'activitats extractives, que està regulada específicament per la Llei 12/1981, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'especial interès natural afectats per activitats extractives, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

4. Finalment cal fer referència a la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, que estableix en els projectes d'obres i instal·lacions que s'hagin de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental i que afectin béns integrats del patrimoni arqueològic, s'ha de sol·licitar informació al Departament de Cultura.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 60 - Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del DL 1/2010 es defineix a través de la classificació segons el seu règim jurídic, la determinació i regulació de l'estructura del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions, la qualificació del sòl en zones i sistemes, i la inclusió de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i de sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat.

2. La classificació del sòl diferencia el règim jurídic d'aquest en urbà consolidat, urbà no consolidat, urbanitzable delimitat, urbanitzable no delimitat i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.

Article. 61 - Els sistemes

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

2. En els plànols d'ordenació a escales 1:5.000 i 1:1.000 es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori de La Pera com a:

Sistema de comunicacions: ferroviari, vialitat i aparcaments.

b) Sistema d'espais lliures i hidrogràfic

c) Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Article. 62 - Les zones

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

2. Aquest Pla determina les zones segons la tipologia predominant:

En sòl urbà:

- Zona residencial de nucli antic (clau 1)
- Zona residencial d'edificació agrupada (clau 5)
- Zona residencial d'edificació aïllada (clau 6)
- Zona industrial (clau 7)

En sòl no urbanitzable:

- Zona de protecció agrícola (clau PA)
- Zona de protecció forestal (clau PF)
- Zona de protecció hídrica (clau PH)
- Zona de protecció paisatgística (clau PP)

Article. 63 - Els tipus bàsics de sòl

Amb la finalitat de modular les normes de protecció en funció de les condicions de les diferents àrees de sòl i de les funcions que han de jugar en el territori, el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines determina tot el sòl del municipi, llevat dels sòl urbans delimitats, com a sòl de protecció especial. La definició d'aquest tipus de sòl ve determinat en el capítol 5 punt 3 i la seva regulació es defineix i regula en els articles 2.6 i 2.7 del Títol II (Sistema d'espais oberts) de les normes d'Ordenació Territorial.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1. Disposicions generals

Article. 64 - Definició dels sistemes i tipus

1. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 del DL 1/2010.
2. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa el DL 1/2010. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un Pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un Pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.
3. Els sòls destinats a sistemes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera es classifiquen de la forma següent:
 - Sistema viari (X)
 - Sistema d'espais lliures (V)
 - Sistema hídric (H)
 - Sistema d'equipaments (E)
 - Sistema d'infraestructures tècniques i mediambientals (T)

Article. 65 - Desenvolupament dels sistemes

1. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places, equipaments i serveis tècnics són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació o d'un sector subjecte al desenvolupament d'un Pla de Millora urbana, assenyalats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin tant a sistemes generals com locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria.

Article. 66 - Titularitat i afectació del sòl

1. Els sòls que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ 2. Sistemes de comunicació

Article. 67 - Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament a efectes d'urbanització. En el cas de La Pera, els sistemes d'infraestructures de comunicació queden limitats al sistema viari (X), i al sistema d'aparcaments (Xa)

Article. 68 - Sistema viari (X)

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

2. S'estableixen les següents categories de vies:

- X1. Xarxa viària primària, constituïda per la carretera C-66 de La Bisbal a Girona, la carretera GI-642 de La Pera a Parlavà i la carretera GI-6425 de La Pera a Madremanya.
- X2. Xarxa viària local, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i 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.
- X3. Xarxa complementària rural formada per les 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.

3. 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.

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

5. 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.

Article. 69 - Actuacions en zones de servitud i afecció de carretera.

1. Les actuacions i instal·lacions a ubicar en els terrenys dins l'àmbit de la zona de domini públic de les carreteres s'hauran de subjectar a les determinacions previstes a l'article 21 de la Llei 25/1998, de 29 de juliol, de carreteres, i article 76 del RD 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, i en conseqüència, no s'admetran obres o instal·lacions que puguin afectar a la seguretat de la circulació vial, perjudiquin l'estructura de la carretera i els seus elements funcionals, o impedeixin la seva adequada explotació.

2. En les zones de servitud definides per l'article 22 de la Llei 25/98, de carreteres, no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, i els admesos segons l'article 78 del Reglament general de carreteres, i prèvia autorització de l'òrgan competent de l'administració titular de la carretera.

3. En les zones d'afecció definides per l'article 23 de la Llei 25/98, de carreteres, només es podran executar obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar l'ús de les mateixes, o plantar o tallar arbres, prèvia autorització de l'òrgan competent de l'administració titular de la carretera; prèvia autorització també s'admetran les obres de reparació i millora de construccions o instal·lacions existents, sempre que no suposin augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor pugui ser tingut en compte a efectes expropiatoris.

4. En els terrenys situats dins la línia límit d'edificació establerta per l'article 25 de la Llei 25/98, de carreteres, està prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les imprescindibles per la conservació i manteniment de les construccions existents, i reparació per raons d'higiene i ornat dels immobles (de conformitat amb l'article 87 del Reglament de carreteres). A partir d'aquesta línia són aplicables aquestes normes urbanístiques, així com el punt anterior fins el límit exterior de la zona d'afecció, i a tal efecte queden qualificats com a zona verda o reserva de vial,

per la qual cosa no són computables en les superfícies de parcel·la mínima, ni els càlculs d'edificabilitat de les zones.

Article. 70 - Xarxa viària primària. Bàsica territorial. X1

1. Les carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa bàsica del territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent el règim de protecció consistent en:

La zona d'afecció, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.

La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de la calçada on no s'admetrà cap tipus d'obra nova.

2. En concret per a la xarxa 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 Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

Article. 71 - Xarxa viària local. X2

1. Està formada per les vies urbanes o no que estructurin les àrees consolidades per la població o que han de consolidar-se en l'execució del pla que permeten l'accessibilitat entre les diferents àrees del nucli urbà i possibiliten la mobilitat amb el seu enllaç amb la xarxa viària territorial.

2. Estan grafiades en els plànol d'ordenació i d'estructura general i orgànica del territori amb seccions de l'ordre de 8 metres en les de nova creació i les existents en les consolidades.

3. El seu disseny haurà de remarcar aquest aspecte bàsic per tal de diferenciar-les de les complementàries i facilitar la seva funcionalitat.

4. Les tanques es situaran a 5 metres de l'eix del camí

Article. 72 - Xarxa bàsica rural.X3

1. Comprèn la resta de la xarxa viària localitzada en sòl no urbà de caràcter principal que té com a funció donar accés als nuclis habitats i els masos existents..

2. Es el resultat dels traçat de comunicacions i connexions entre els pobles i nuclis habitats succeïts al llarg del temps, per la qual cosa es valoren les seves característiques presents en el cas dels teixits rurals.

3. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa i connexions d'acord amb el pla comarcal de millora dels camins, i en el seu defecte el Inventari de camins o el Pla especial de camins. S'estableix una distància de protecció a cada banda dels camins rurals, de 4 m, amidats respecte l'eix del camí.

4. 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 que el desenvolupin. Es permetrà l'obertura de camins per retirada de llenyà i per tasques forestals quan estiguin previstos en un Pla de Gestió Forestal o sigui necessari per la correcta gestió forestal.

5. Altrament, 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.

6. El paviment serà prioritàriament de formigó, de grava, sauló compactat o materials permeables. Es permetrà el paviment d'asfalt en els casos en que per la topografia del camí i pel seu manteniment sigui aconsellable.

7. Les tanques es situaran a 5 metres de l'eix del camí

Article. 73 - Àrees d'aparcaments (Xa)

1. El sistema d'aparcaments comprèn els terrenys reservats pel Pla a aquesta finalitat, amb l'objecte de resoldre i completar les necessitats d'aquestes superfícies de suport a l'activitat, cultural i turística i de servei de la població.

2. Aquestes àrees seran de titularitat pública.

3. En aquestes àrees no s'admet cap tipus d'edificació, llevat de les petites instal·lacions que fossin necessàries pel seu funcionament. Tanmateix, les seves superfícies es pavimentaran, ordenaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat per tal de millorar la seva integració en l'entorn, resolent adequadament els seus accessos.

4. L'ordenació d'aquestes àrees s'adequarà a les condicions establertes en els annexes que conté el present Pla.

SECCIÓ 3. Sistemes d'espais lliures

Article. 74 - Disposicions generals

1. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de zones verdes (V) el sistema hídric (H) i la seva protecció hidrogràfica (PH).

2. S'ordenen com a sistemes generals d'espais lliures els parcs i jardins urbans que s'especifiquen com a tal en els plànols d'ordenació, 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.

3. Pel seu paper fonamental en el manteniment del paisatge, els espais lliures hauran de tenir un tractament específic i acurat de neteja i manteniment compatible amb la seva funció ambiental .

Article. 75 - Sistema de zones verdes (clau V)

1. Formen el sistema de zones verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic de La Pera, situat en sòl urbà o urbanitzable.

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 i per tant el seu pendent mitjà serà inferior al 15% i la seva amplària mínima 10 m. S'especifiquen en els plànols amb la clau ZV. La seva ubicació i els seus límits són inalterables d'acord amb l'article 98 del DL 1/2010.

3. Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 20% de la superfície del parc. Únicament s'admeten construccions que no ocupin més del 5 % de la superfície total de l'espai lliure, i estigui relacionada amb l'activitat de la zona verda. 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.

4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

5. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'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 de La Pera, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i la impermeabilització.

6. Es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública que estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

7. Es permetrà ocupar les zones verdes en un 5% per edificar un edifici de planta baixa per destinar-lo a informació ciutadana o de serveis municipals.

Article. 76 - Sistema hídric (clau H)

1. El sistema hidrogràfic de La Pera el constitueixen el conjunt dels llits de les rieres, torrents i fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl. Son de titularitat pública.

Es defineix a partir de la delimitació de la zona fluvial que es la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorns de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulic i ambientals (vegetació de ribera, ecosistemes fluvials, etc..) i respectant la seva continuïtat. S'estableix una franja de protecció de 5 metres d'ample a partir del marge que delimita el llit del curs 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.

2. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració al paisatge i la mínima incidència sobre els espais lliures de l'entorn.

3. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 30 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

4. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'ACA o be de l'organisme competent en matèria d'aigües.

5. En qualsevol cas 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, d'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.

7. Els projectes constructius de tots els nous pous, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q_{500} (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions

tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua

SECCIÓ 4. Sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics

Article. 77 - Disposicions generals

1. Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments destinats a usos públics i comunitaris, clau E, així com els espais reservats per a les instal·lacions de les xarxes de subministrament d'aigua, d'energia, telecomunicacions, sanejament i altres serveis tècnics i ambientals, clau ST.

2. El Pla proposa una relació directa dels equipaments comunitaris i serveis tècnics amb els espais lliures amb l'objectiu de donar continuïtat a l'espai públic.

Article. 78 - Sistema d'equipaments comunitaris (clau E)

1. Formen el sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris al servei del municipi.

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

Ed. Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

Es. Sanitari- assistencial.:Hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de gent gran.

Ec. Sòcio-cultural-religiós: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples, centres religiosos .

Ee. Esportiu i recreatiu: Instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

Ea. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

Em. Cementiri

Et. Transports

Eis . Inspecció sanitària.

Er. Instal·lacions de reciclatge i deixalleries.

3. Els equipaments existents classificats com a tals pel POUM restaran afectats al destí que tinguin en el moment de l'aprovació del Pla. Per a canviar l'ús de l'equipament, dintre dels admesos en aquest tipus de sòl es requerirà l'elaboració d'un Pla Especial de la unitat de zona de què es tracti. L'Ajuntament podrà denegar la tramitació del Pla Especial si considera que la supressió del servei existent augmentaria els dèficits urbanístics.

4. En el cas que no estigui determinada, l'assignació de l'ús i condicions d'edificació es faran a través de Plans Especials que justificaran en funció de les necessitats de l'equipament i la seva adequació a l'entorn immediat la possible ordenació. Com a criteri general a desenvolupar pel planejament especial, 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 contigua on se situa l'equipament. En el cas de què l'equipament sigui col·lindant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per 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.

5. Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran superar aquests paràmetres de les zones veïnes quan ho requereixi la funcionalitat del nou equipament. En aquest cas, el Pla especial haurà de garantir la compatibilitat i harmonia de la nova construcció i els seus efectes ambientals i funcionals amb la resta de les

construccions i usos del seu entorn. En el cas que això no fos possible, caldrà localitzar el nou equipament en una altre emplaçament.

6. 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 passi el 10 % del total del sostre edificable en la parcel·la on es localitza l'equipament, ni el màxim de 150 m².

7. El sòl classificat d'equipaments, haurà d'ésser de titularitat pública, i en conseqüència, haurà d'ésser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol segons siguin les circumstàncies de l'actuació.

8. Tot i que els equipaments són de titularitat pública preferent, s'admetrà que puguin ser de titularitat privada quan s'acompleixin les condicions següents:

Que les entitats promotores no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris del contingut, en quina gestió no tinguin ànim de lucre les citades entitats.

Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.

Que es justifiqui els terrenys en qüestió, no es previngui legalment, per a idèntic fi, l'actuació pública.

Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en que s'inscriu, i es respecti dins els fins específics per a equipaments la igualtat dels ciutadans al seu accés.

9. Es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública que estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent i a la prèvia llicència municipal.

Article. 79 - Sistema de serveis tècnics i mediambientals (clau T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes recicladores, incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter ambiental, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades.

2. També formen part dels serveis tècnics les instal·lacions ambientals vinculades a l'estalvi energètic i a la reutilització i reciclatge de residus líquids i sòlids.

3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria i, en especial, aquella que assegurï les condicions de protecció de la instal·lació.

4. L'edificació i les instal·lacions s'adaptaran a les característiques de l'entorn immediat, tant pel que fa a materials com a colors, procurant minimitzar l'impacte visual.

5. Les edificacions actualment existents que donen servei a l'Abocador, un cop finalitzi l'activitat d'aquest es podran destinar a usos propis de les activitats agrícoles i es permetrà la seva ampliació fins a un 100% del seu volum actualment existent.

6. 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.

7. La instal·lació d'antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i de georeferenciació únicament serà permesa dins l'àmbit qualificat com a sistema de serveis tècnics en les zones urbanitzables.

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 camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

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.

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.

La implantació de les instal·lacions sobre el territori es podrà ordenar mitjançant un pla especial que permeti regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció d'acord amb els criteris fixats per la l'article 9 del DL 1/2010. Caldrà que estiguin ubicades en zona de sistema destinat a serveis tècnics.

8. Els vèrtexs geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

9. 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.

9. Els projectes que s'executin per tractar les aigües superficials dels sòls industrials com les basses de laminació d'aigües pluvials caldrà que incorporin com a criteri ambiental la minimització de la superfície afectada i es trametrà al Departament de Medi Ambient i Habitatge per a l'emissió del informe preceptiu d'acord amb l'article 57.1.e del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

SECCIÓ 5. Disposicions generals

Article. 80 - Definició

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera delimita com a sòl urbà aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística mereixen aquella classificació.

Article. 81 - Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de sòl urbà, de zones, sistemes així com dels polígons d'actuació urbanística i dels Plans de Millora Urbana, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimiten en el plànol d'ordenació a E:1/2000. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

5. Les corresponents fitxes d'aquests polígons d'actuació urbanística defineixen els requeriments pel seu desenvolupament que pot suposar la tramitació d'un Pla de millora urbana o d'un expedient d'expropiació segons els casos.

SECCIÓ 6. Zones d'ordenació en sòl urbà

Article. 82 - Definició de zones

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera estableix les següents zones:

- Zona de nucli antic compacte espais lliures (clau 1b.0)
- Zona de nucli antic compacte volumetria específica (clau 1b)
- Zona de nucli antic obert, conservació de l'estructura de nucli tradicional (clau 1c)
- Zona residencial d'edificació residencial agrupada plurifamiliar (clau 5 a)
- Zona residencial d'edificació residencial agrupada unifamiliar (clau 5 b)
- Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar alta densitat (clau 6 a)
- Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar mitja densitat (clau 6 b)
- Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar baixa densitat (clau 6 c)
- Zona industrial d'edificació aïllada (clau 7 a)
- Zona industrial d'edificació adossada (clau 7 b)

Article. 83 - Zona de nucli antic compacte espais lliures (clau 1b.0)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que formen part de finques delimitades d'edificació agrupada que per les seves especials característiques o situació no són ocupables per noves edificacions i que es grafien de diferent color en els plànols escala 1/1000.

L'objectiu d'aquesta limitació és per tal de protegir les edificacions immediates, els elements naturals propis, o també la configuració dels espais buits del paisatge urbà.

2. Paràmetres reguladors

Queda prohibit construir qualsevol tipus d'edificació i instal·lació d'elements provisionals llevat dels espais de presentin una superfície lliure major o igual a 500 m², en els quals es permet d'edificació complementària d'acord amb els següents paràmetres:

Ocupació màxima: 5 % de la superfície lliure.

Alçada total màxima: 3 m.

Ocupació i separacions: La localització de la nova edificació haurà d'integrar-se amb el conjunt protegit valorant la conveniència de disposar-se aïllat o adossat als murs perimetrals i edifici principal.

3. Condicions d'ús

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació vinculat al de l'edificació principal o al manteniment del propi espai lliure. Hauran de mantenir-se lliures de l'emmagatzemament o l'apilonament de materials i sobrants.

Es podran construir piscines les quals tindran consideració d'edificació auxiliar però que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

4. Condicions de conservació i d'edificació

Són permeses les obres destinades a millorar l'aparença i estat d'aquests espais per tal de facilitar-ne el seu ús i preservar les seves característiques ambientals, i són obligades les obres de conservació d'aquestes característiques singulars d'acord amb les previsions de la Llei de patrimoni.

5. Condicions formals

Les intervencions sobre aquests espais hauran de mantenir l'harmonia amb les preexistències i les característiques formals pròpies de la zona on s'emplacen. El tractament de la vegetació i les espècies a introduir hauran d'ajustar-se a les pròpies d'aquest clima i d'acord amb les característiques del jardí protegit.

6. Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca tindrà una alçada màxima de 1 m i serà de mamposteria, i fins a 2 m podrà ser amb tanca vegetal o amb tanca amb element reixat de forja o filat metàl·lic no senzill.

Article. 84 - Zona de nucli antic compacte volumetria especifica (clau 1b)

1. Definició

Comprèn aquella àrea que conforma el nucli primitiu de La Pera, Pubol i Riuras i que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte original i són objecte de conservació i especial protecció.

2. Condicions d'ordenació i conservació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

Les zones subjectes a aquesta qualificació seran en general objecte de conservació i manteniment, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.

Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar el propietari, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.

La declaració de ruïna que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions de l'apartat anterior, en el termini fixat per l'ajuntament.

En els casos en què es produeixin el supòsit contemplat en l'apartat anterior, en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'ordenació i en els d'una baixa qualitat arquitectònica de l'edifici existent, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents i es respectin les volumetries i alçades establertes en els plànols d'ordenació.

3. En tot cas, les noves intervencions se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als següents paràmetres reguladors:

| | 1b | 1b.r |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| Parcel·la mínima | Existent (*) | Existents o 1.000 m ² |
| Façana mínima | Existent (*) | Existents o 20 m |
| Plantes | B+2 (**) | B+1 |
| Alçada reguladora | 10 m (**) | 6,5 m (**) |
| Ocupació | 100% del grafiat | 30% |
| Fondària edificable i alineacions | gràfiques | Existents o 5 a vial, 3 a veïns |
| Densitat | 1hab/90m ² (***) | 1 hab/ cada 1.000 m ² de sòl |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça/ habitatge (****) | 1 plaça/ habitatge (****) |

(*) Només es permet la segregació quan respongui a una estructura preexistent documentada en el cadastre. Tanmateix es permet l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular i a eliminar servituds existents. En aquests casos les noves edificacions hauran de mostrar, formalment, la diferenciació de les parcel·les originals.

(**)Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10 %, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

S'admeten les plantes semisoterrani visibles o accessibles directament des de la via pública, per destinar-les a aparcament o espais annexes dels habitatges.

(***) En aquest còmput tampoc s'inclou la superfície destinada a aparcament.

(****) Quan ho permeti les característiques de les edificacions, caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | C | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | C | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | C | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | C | Allotjament rural | C |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | C | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | C | Cultural | C | | |
| Restauració | C | Associatiu | C | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
|-------------|---|---------------|---|-----------------|---|
|-------------|---|---------------|---|-----------------|---|

Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu

(*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

5. Condicions formals:

a) Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i en cas de substitució total es projectaran seguint la tipologia del casc antic. Es mantindran els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

b) Cossos i elements sortints

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-ne la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 60 cm de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de separació entre ells.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 m sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

c) Cobertes

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab vella, de color natural, amb un pendent màxim del 35 % de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. Es podran obrir obertures a la coberta sempre i quan donin compliment a la normativa vigent d'habitabilitat.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

6. Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissible quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

d) Parets mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

e) Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre. baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

e.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 cm i 10 cm a les cantonades.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

La fusteria haurà de ser de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica amb acabat similar a la fusta o colors marrons, amb persianes de llibret o de corda.

Es permetrà l'ús de pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

e.2) Colors de façana:

- Colors tradicionals de la zona, segons carta de colors aprovada per l'Ajuntament i que són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc..., quedant expressament prohibit el color blanc.
- Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.
- La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

6. Tanques

Les tanques que delimiten els espais lliures venen determinades pels paràmetres descrits per la clau 0

7. Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Article. 85 - Zona de nucli obert, conservació de l'estructura de nucli tradicional (clau 1c)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees que envolten el casc antic de La Pera que per la seva configuració fora del nucli no conserven una estructura de trama compacte. Son àrees on s'ha edificat en els últims anys o resten pendents per edificar.

Es troben a la corona del nucli tradicional com a zona de transició entre el nucli antic i les zones de nous creixements amb habitatges aïllats.

2. Condicions d'ordenació i conservació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació d'aïllada.

3. En tot cas, les noves intervencions se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als següents paràmetres reguladors:

| | 1c |
|-----------------------------------|---|
| Parcel·la mínima | 400 m ² |
| Façana mínima | 12 m |
| Plantes | B+1 (*) |
| Alçada reguladora | 7 m (*) |
| Ocupació | 40% |
| Fondària edificable i alineacions | Adossada a vial o separada Separació a veïns 3 m |
| Densitat | 1hab/100m ² (**) |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça/ habitatge (***) |

(*)Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10 %, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents, l'interès dels quals així ho aconselli.

En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

S'admeten les plantes semisoterrani visibles o accessibles directament des de la via pública, per destinar-les a aparcament o espais annexes dels habitatges.

(**) En aquest còmput tampoc s'inclou la superfície destinada a aparcament.

(***) Quan ho permeti les característiques de les edificacions, caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge de dimensions mínimes 2,50 x 5,00 metres.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | C | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | C | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | C | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | C | Allotjament rural | C |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | C | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | C | Cultural | C | | |
| Restauració | C | Associatiu | C | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| <i>ús dominant</i> | <i>D</i> | <i>Ús compatible</i> | <i>C</i> | <i>ús incompatible</i> | <i>I</i> |
|---|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

() L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.*

*(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.*

5. Condicions formals:

a) Tipologia i composició

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i es projectaran seguint la tipologia del casc antic. Es mantindran els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'hauran de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

b) Cossos i elements sortints

En les edificacions adossades a façana es seguiran les següents determinacions:

Pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts.

Els balcons, hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més d'un 10 % de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 60 cm, la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm, la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de separació entre ells.

Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia. Els elements sortints situats per sobre de 3 m sobre la rasant de la voravia no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 5 % de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

c) Cobertes

Les teulades seran de teula àrab, de color natural, amb un pendent màxim del 35 % de dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats. Es podran obrir obertures a la coberta sempre i quan donin compliment a la normativa vigent d'habitabilitat.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro.

No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, s'acabaran amb peces ceràmiques o de gres de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

6. Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissibles quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

d) Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions tradicionals.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre. baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

e.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 cm i 10 cm a les cantonades.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

La fusteria haurà de ser de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica amb acabat similar a la fusta o colors marrons, amb persianes de llibret o de corda.

Es permetrà l'ús de pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

e.2) Colors de façana:

- Colors tradicionals de la zona, segons carta de colors aprovada per l'Ajuntament i que són els de la gamma dels terrossos: ocre, mangres, sienes, etc..., quedant expressament prohibit el color blanc.
- Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.
- La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

6. Tanques

Les tanques que delimiten els espais lliures venen determinades pels paràmetres descrits per la clau 1b.0

7. Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Article. 86 - Zona residencial d'edificació residencial agrupada plurifamiliar. (clau 5a)

1. Definició

Comprèn les zones de noves edificacions residencials amb un creixement de poca densitat, situat a la zona sud del nucli de La Pera, seguint la carretera que travessa La Pera.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'habitatge unifamiliar adossat alineat a façana.

3. Paràmetres reguladors

| | 5a |
|-----------------------------------|---|
| Parcel·la mínima | La existent o 400 m ² |
| Façana mínima | 10 m |
| Plantes | B+2 |
| Alçada reguladora | 9 m |
| Ocupació | 50 % |
| Fondària edificable i alineacions | Fondària edificable 16 m Adossada a vial |
| Densitat | 1hab / 100 m ² |
| Sostre | 0,5 m ² / m ² |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça de turisme/ habitatge |

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | C | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | C | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | C | Allotjament rural | C |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | C | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | C | Cultural | C | | |
| Restauració | C | Associatiu | C | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu | | | | | |

(*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

5. Condicions formals

a) Tipologia i composició

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Els buits no podran sobrepassar el 50 % del pla de façana, havent de superar sempre l'alçada sobre l'amplada.

No s'admeten cossos sortints.

No s'admeten cossos auxiliars, excepte les piscines, les quals, malgrat tenir consideració d'edificació auxiliar, no computa com a edificabilitat ni ocupació. Hauran de respectar una separació de 1 metre a veïns.

b) Cobertes

La coberta de l'edifici serà inclinada i es formarà amb teula àrab, de color natural, amb un pendent màxim del 35% de dos vessants. Les vessants de les teulades s'estableixen en la direcció Nord-Sud. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats, llevat que siguin comunitàries i el seu destí sigui albergar les instal·lacions de captació d'energies renovables o similars. Es podran obrir obertures a la coberta sempre i quan donin compliment a la normativa vigent d'habitabilitat.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. No s'admeten els terrats ni les cobertes planes. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneries es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissibles quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

c) Parets mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

d) Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre, baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

d.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 cm i 10 cm a les cantonades.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

Es permetrà que les façanes combinin l'obra vista amb les parts estucades o acabat de carreu de pedra.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

La fusteria haurà de ser de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica amb acabat similar a la fusta o colors marrons, amb persianes de llibret o de corda.

Es permetrà l'ús de pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

Es permetrà l'acabat amb obra vista sempre i quan estigui combinada amb acabat de pedra, estucs o arrebossats tenyits.

d.2) Colors de façana:

Colors tradicionals de la zona, segons la carta de colors aprovada per l'Ajuntament i que són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc., quedant expressament prohibit el color blanc.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

6.Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca tindrà una alçada màxima de 1 m i serà de mamposteria, i fins a 2 m podrà ser amb tanca vegetal o amb tanca amb element reixat de forja o filat metàl·lic no senzill.

En el cas de parcel·les on sigui necessària la construcció d'un mur se contenció, el tancament per sobre del coronament del mur no serà superior a 1 m. i es farà amb elements vegetals.

7.Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Article. 87 - Zona residencial d'edificació residencial agrupada unifamiliar. (clau 5b)

1. Definició

Comprèn les zones de noves edificacions residencials amb un creixement de poca densitat, situat a la zona sud-oest del nucli de La Pera, en un àrea dins d'un àmbit de PMU, i seguint la carretera que travessa La Pera.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'habitatge unifamiliar adossat alineat a façana.

3. Paràmetres reguladors

| | 5b |
|-----------------------------------|---|
| Parcel·la mínima | 150 m ² |
| Façana mínima | 6 m |
| Plantes | B+1 |
| Alçada reguladora | 7 m |
| Ocupació | 50 % |
| Fondària edificable i alineacions | Fondària edificable 14 m Adossada a vial |
| Densitat | 1hab |
| Sostre | 1 m ² / m ² |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça de turisme/ habitatge |

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents:

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | C | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | C | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | C | Allotjament rural | C |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | C | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | C | Cultural | C | | |
| Restauració | C | Associatiu | C | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
|---|---|---------------|---|-----------------|---|
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

(*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

5. Condicions formals

a) Tipologia i composició

Caldrà redactar un projecte unitari dels habitatges de la mateixa agrupació, si bé la seva construcció no serà necessària que es porti a terme simultàniament.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Els buits no podran sobrepassar el 50 % del pla de façana, havent de superar sempre l'alçada sobre l'amplada.

No s'admeten cossos sortints.

No s'admeten cossos auxiliars, excepte les piscines, les quals, malgrat tenir consideració d'edificació auxiliar, no computa com a edificabilitat ni ocupació. Hauran de respectar una separació de 1 metre a veïns.

b) Cobertes

La coberta de l'edifici serà inclinada i es formarà amb teula àrab, de color natural, amb un pendent màxim del 35% de dos vessants. Les vessants de les teulades s'estableixen en la direcció Nord-Sud. No s'hi admetran mansardes, obertures ni terrats atrinxerats, llevat que siguin comunitàries i el seu destí sigui albergar les instal·lacions de captació d'energies renovables o similars. Es podran obrir obertures a la coberta sempre i quan donin compliment a la normativa vigent d'habitabilitat.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes. No s'admeten els terrats ni les cobertes planes. Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneïes es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc...)

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, només seran admissibles quan es disposin dins terrasses i espais interiors que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

c) Pareds mitgeres

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

d) Materials i acabats

S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.

Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius: Aplacats de marbre i de granet, plafons de plàstic, pissarra, ceràmica vidriada, caixes de persiana vistes o marcades en façana, entregues de forjat vistes, gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i vidre, baixants i canals de recollida d'aigua de PVC

Els materials, elements i mètodes constructius a emprar són els que segueixen:

d.1) Acabats de façana:

Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 cm i 10 cm a les cantonades.

Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó buixardat.

Es permetrà que les façanes combinin l'obra vista amb les parts estucades o acabat de carreu de pedra.

El repicat d'arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.

Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.

La fusteria haurà de ser de fusta natural pintada o vernissada, o metàl·lica amb acabat similar a la fusta o colors marrons, amb persianes de llibret o de corda.

Es permetrà l'ús de pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l'exterior, com els cancells, vestíbuls, etc...

Es permetrà l'acabat amb obra vista sempre i quan estigui combinada amb acabat de pedra, estucs o arrebossats tenyits.

d.2) Colors de façana:

Colors tradicionals de la zona, segons la carta de colors aprovada per l'Ajuntament i que són els de la gamma dels terrossos: ocre, mangres, sienes, etc., quedant expressament prohibit el color blanc.

Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motlures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.

La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

6.Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca tindrà una alçada màxima de 1 m i serà de mamposteria, i fins a 2 m podrà ser amb tanca vegetal o amb tanca amb element reixat de forja o filat metàl·lic no senzill.

En el cas de parcel·les on sigui necessària la construcció d'un mur se contenció, el tancament per sobre del coronament del mur no serà superior a 1 m. i es farà amb elements vegetals.

7.Cartells

Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits i obertures arquitectònics. Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motllo, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.

Es prohibeix fixar cartells sobre materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

Article. 88 - Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar alta densitat (clau 6a)

1. Definició

Correspon a les zones on s'ha ocupat el sòl amb habitatges aïllats amb una tipologia urbana molt accentuada. Es troba en els nous creixements de Púbol.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada, habitatge unifamiliar.

3. Paràmetres reguladors

| | 6a |
|----------------------|---|
| Parcel·la mínima | 400 m ² |
| Façana mínima | 12 m |
| Edificabilitat | 0,4 m ² / m ² edif. principal 0,1 m ² / m ² edif. auxiliar |
| Densitat | 1 habitatge |
| Plantes | B+ 1 |
| Alçada reguladora | 7 m (*) |
| Ocupació | 30 % edif principal (*) 10 % edifi auxiliar |
| Alineacions | A façana 5 m Laterals i fons 3 m (**) |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça de turisme/ habitatge 1 plaça motocicleta/ habitatges |

(*) Els soterranis només podran ocupar la superfície permessa d'ocupació de la parcel·la.

(**) Es permet adossar l'edificació a uns dels laterals, amb l'autorització escrita del propietari afectat.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge o per cada 100m² de superfície destinada a habitatge, de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres i 1 plaça per motocicleta (2,20 x 1,00) cada 200 m² amb un mínim de 1 plaça per habitatge

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

| | | | | | |
|-------------------------|-------|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | C *** | Esportiu | I | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu | | | | | |

(*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

(***) Només s'admet oficines per despatxos professionals i amb una superfície màxima del 25 % del sostre edificable.

6. Condicions formals

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document que permeten una millor integració a l'entorn on se situen.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi més de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada. No podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc....

7. Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca tindrà una alçada màxima de 0,8 m i podrà estar acabada amb totxo vist, remolinat o mamposteria, i fins a 2 m podrà ser amb tanca vegetal o amb tanca amb element reixat de forja o filat metàl·lic no senzill.

En el cas de parcel·les on sigui necessària la construcció d'un mur se contenció, el tancament per sobre del coronament del mur no serà superior a 1 m. i es farà amb elements vegetals.

8. Construccions auxiliars

Es permet una construcció auxiliar per l'ús complementari a l'habitatge amb una ocupació màxima del 10% de l'ocupació de l'habitatge.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani. Les rampes i piscines s'hauran de separar 1 metre respecte als veïns.

Article. 89 - Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar mitja densitat (clau 6b)

1. Definició

Correspon a les zones on s'ha ocupat el sòl amb habitatges aïllats amb una tipologia urbana molt accentuada. Es troba en la corona de La Pera per la banda est.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada, habitatge unifamiliar.

3. Paràmetres reguladors

| | 6b |
|----------------------|---|
| Parcel·la mínima | 600 m ² |
| Façana mínima | 18 m |
| Edificabilitat | 0,4 m ² / m ² edif. principal 0,1 m ² / m ² edif. auxiliar |
| Densitat | 1 habitatge |
| Plantes | B+ 1 |
| Alçada reguladora | 7 m (*) |
| Ocupació | 20 % edif principal (*) 10 % edifi auxiliar |
| Alineacions | A façana 3 m Laterals i fons 3 m |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça de turisme/ habitatge 1 plaça motocicleta/ habitatges |

(*) Els soterranis només podran ocupar la superfície permessa d'ocupació de la parcel·la.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge o per cada 100m² de superfície destinada a habitatge, de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres i 1 plaça per motocicleta (2,20 x 1,00) cada 200 m² amb un mínim de 1 plaça per habitatge

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

| | | | | | |
|-------------------------|-------|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | C *** | Esportiu | I | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu | | | | | |

(*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

(***) Nomes s'admet oficines per despatxos professionals i amb una superfície màxima del 25 % del sostre edificable.

6. Condicions formals

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document que permeten una millor integració a l'entorn on se situen.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi més de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada. No podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc....

7. Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca tindrà una alçada màxima de 0,8 m i podrà estar acabada amb totxo vist, remolinat o mamposteria, i fins a 2 m podrà ser amb tanca vegetal o amb tanca amb element reixat de forja o filat metàl·lic no senzill.

En el cas de parcel·les on sigui necessària la construcció d'un mur se contenció, el tancament per sobre del coronament del mur no serà superior a 1 m. i es farà amb elements vegetals.

8. Construccions auxiliars

Es permet una construcció auxiliar per l'ús complementari a l'habitatge amb una ocupació màxima del 10% de l'ocupació de l'habitatge.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani. Les rampes i piscines s'hauran de separar 1 metre respecte als veïns.

Article. 90 - Zona residencial d'edificació aïllada, unifamiliar baixa densitat (clau 6c)

1. Definició

Correspon a les zones on s'ha ocupat el sòl amb habitatges aïllats amb una tipologia urbana molt accentuada. Es troba en les corones de Púbol i de La Pera per la banda sud.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada, habitatge unifamiliar.

3. Paràmetres reguladors

| | 6c |
|----------------------|---|
| Parcel·la mínima | 1.000 m ² |
| Façana mínima | 18 m |
| Edificabilitat | 0,4 m ² / m ² edif. principal 0,1 m ² / m ² edif. auxiliar |
| Densitat | 1 habitatge |
| Plantes | B+ 1 |
| Alçada reguladora | 7 m (*) |
| Ocupació | 30 % edif principal (*) 10 % edifi auxiliar |
| Alineacions | A façana 5 m Laterals i fons 3 m |
| Reserva d'aparcament | 1 plaça de turisme/ habitatge 1 plaça motocicleta/ habitatges |

(*) Els soterranis només podran ocupar la superfície permessa d'ocupació de la parcel·la.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada habitatge o per cada 100m² de superfície destinada a habitatge, de dimensions mínimes 2,50x5,00 metres i 1 plaça per motocicleta (2,20 x 1,00) cada 200 m² amb un mínim de 1 plaça per habitatge

Les piscines tenen consideració d'edificació auxiliar que no computa com a edificabilitat ni ocupació. Han de respectar una separació de 1 metre a veïns.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

| | | | | | |
|-------------------------|-------|-----------------------|---|---------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C | Indústria | I | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall (*) | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | I |
| Centre comercial (**) | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial (**) | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial (**) | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment (**) | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | C *** | Esportiu | I | Fabricació mat. Construc. | I |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu | | | | | |

(*) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

(**) Es considerarà aquesta modalitat d'establiment comercial com gran establiment comercial segons les determinacions de la Llei 18/2005 d'equipaments comercials i el PTSEC.

(***) Nomes s'admet oficines per despatxos professionals i amb una superfície màxima del 25 % del sostre edificable.

6. Condicions formals

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents als paràmetres d'edificació del present document que permeten una millor integració a l'entorn on se situen.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi més de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada. No podran sobresortir més de 50 cm dels esmentats plans. S'exceptua d'aquestes condicions en el cas que les plaques es disposin dins terrasses que els permeti no ser aparents a l'exterior de la volumetria de l'edifici.

S'aplicaran principalment els colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc....

7. Tanques

Les tanques compliran les determinacions establertes a aquesta normativa. La part opaca tindrà una alçada màxima de 0,8 m i podrà estar acabada amb totxo vist, remolinat o mamposteria, i fins a 2 m podrà ser amb tanca vegetal o amb tanca amb element reixat de forja o filat metàl·lic no senzill.

En el cas de parcel·les on sigui necessària la construcció d'un mur se contenció, el tancament per sobre del coronament del mur no serà superior a 1 m. i es farà amb elements vegetals.

8. Construccions auxiliars

Es permet una construcció auxiliar per l'ús complementari a l'habitatge amb una ocupació màxima del 10% de l'ocupació de l'habitatge.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani. Les rampes i piscines s'hauran de separar 1 metre respecte als veïns.

Article. 91 - Zona d'edificació industrial adossada (clau 7a)

1. Definició

Correspon als terrenys que ocupen les instal·lacions i tallers industrials que hi ha a la zona nord del municipi en l'àmbit de l'antic Pla Parcial Sector II, a la illa sud del carrer Gavarres.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació en filera

3. Paràmetres reguladors

| | 7a |
|-------------------|--------------------------------------|
| Parcel·la mínima | 500 m ² |
| Façana mínima | 15 m |
| Edificabilitat | 0,77 m ² / m ² |
| Densitat | 1 activitat per parcel·la |
| Plantes | B+ 1 |
| Alçada reguladora | 8,5 m (*) |
| Ocupació | 70 % edif principal |
| Alineacions | A façana 5 m |

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada 300 m² de superfície construïda.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

| | | | | | |
|---------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar (*) | C | Indústria | D | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | D | Pecuari | I |
| Comerç al detall (**) | C | Reparació de vehicles | D | Forestal | I |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | C | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | I | Agroalimentari | C |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| <i>ús dominant</i> | <i>D</i> | <i>Ús compatible</i> | <i>C</i> | <i>ús incompatible</i> | <i>I</i> |
|---|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

(*) Només es permès per un habitatge per cuidadors o vigilants, sempre i quan estigui lligat a l'activitat i emplaçat a la planta pis.

(**) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

6. Condicions formals

La composició serà lliure, sense perjudici de millorar la seva integració a l'entorn pel que fa especialment a acabats, materials i colors.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi més de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Article. 92 - Zona d'edificació industrial aïllada (clau 7b)

1. Definició

Correspon als terrenys que ocupen les instal·lacions i tallers industrials que hi ha a la zona nord del municipi en l'àmbit de l'antic Pla Parcial Sector II.

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada, amb múltiples activitats en regim de propietat horitzontal.

3. Paràmetres reguladors

| | 7b |
|-------------------|--|
| Parcel·la mínima | 4.000 m ² |
| Edificabilitat | 0,77 m ² / m ² |
| Densitat | 1 activitat cada 350 m ² d'edificació |
| Plantes | B+ 1 |
| Alçada reguladora | 8,5 m (*) |
| Ocupació | 70 % edif principal |
| Alineacions | A façana 5 m A laterals i fons 5 m |

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada 300 m² de superfície construïda.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

| | | | | | |
|---------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar (*) | C | Indústria | D | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | D | Pecuari | I |
| Comerç al detall (**) | C | Reparació de vehicles | D | Forestal | I |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | C | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | I | Agroalimentari | C |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|---|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| <i>ús dominant</i> | <i>D</i> | <i>Ús compatible</i> | <i>C</i> | <i>ús incompatible</i> | <i>I</i> |
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

(*) Només es permès per un habitatge per cuidadors o vigilants, sempre i quan estigui lligat a l'activitat i emplaçat a la planta pis.

(**) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

6. Condicions formals

La composició serà lliure, sense perjudici de millorar la seva integració a l'entorn pel que fa especialment a acabats, materials i colors.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi més de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

Article. 93 - Zona industrial volumetria especifica (clau 7c)

1. Definició

Correspon als terrenys que ocupen les instal·lacions i tallers industrials que hi ha a la zona nord del municipi on es troba ubicada l'empresa "Ceràmiques del Ter SA"

2. Ordenació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació aïllada.

3. Paràmetres reguladors

- Parcel·la mínima : la existent 56.633 m² (el sector s'ordena amb parcel·la única).
- Edificabilitat total : 12.835 m² (dels quals 10.696 m² corresponen a la existent) No computarà a afectes d' edificabilitat les depuradores o altres serveis tècnics.
- Densitat d'activitats : No es podrà implantar més d'una activitat en la parcel·la.
- Alçada reguladora màxima : la mateixa que els sectors industrials veïns podent-la sobrepassar en un màxim del 25 % de l'ocupació, per raons tècniques.

4. Altres paràmetres

Caldrà reservar una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície construïda.

5. Condicions d'ús. Els usos permesos són:

| | | | | | |
|---------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar (*) | C | Industria | D | Agrícola | I |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | D | Pecuari | I |
| Comerç al detall (**) | C | Reparació de vehicles | D | Forestal | I |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | C | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | C | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | C | Esportiu | I | Agroalimentari | C |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|---|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

(*) Només es permès per un habitatge per cuidadors o vigilants, sempre i quan estigui lligat a l'activitat i emplaçat a la planta pis.

(**) L'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, està subjecte, incloses les excepcions previstes a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC.

6. Condicions formals

La composició serà lliure, sense perjudici de millorar la seva integració a l'entorn pel que fa especialment a acabats, materials i colors.

Pel que fa a les plaques solars i instal·lacions de captació d'energies renovables, es disposaran principalment paral·lels al pendent de la coberta i en el cas de que la seva eficàcia baixi mes de un 10% es permetrà que es disposin en la inclinació que sigui la adequada.

7. Tanques

Les tanques que fan front a espais públics se subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius.

Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 1 metre de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar fins a 2,00 m d'alçada mitjançant un tractament calat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació.

SECCIÓ 7. Àmbits de desenvolupament i execució en sol urbà

Article. 94 - Plans de Millora Urbana

1. Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.
2. Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
3. Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en el DL 1/2010. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.
4. Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regula l'article 93 del DL 1/2010.
5. Als efectes del què estableix l'article 70.4 del DL 1/2010 en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté l'edificabilitat bruta derivada del planejament general i estableix unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana no afecta els sistemes urbanístics generals previstos, sens perjudici dels ajustos que pugui introduir en llur delimitació que no alterin substancialment la seva funcionalitat, superfície ni localització en el territori.

Article. 95 - Plans de Millora Urbana

1. El Pla d'ordenació urbanística de La Pera estableix 3 àmbits de PMU :
PMU 1
PMU 2
PMU 3
PMU 4
2. Els següents quadres detallen els objectius i criteris que justifiquen la delimitació dels sectors indicats així com els les característiques i condicions del seu desplegament.

| SOL URBA. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PMU-1. | |
|--|--|
| Àmbit | 5.629 m ² |
| Procedència | Sòl urbà consolidat |
| Característiques | Sòl urbà consolidat |
| Us | Residencial tipologia d'habitatge en filera a la banda nord i d'habitatge unifamiliar aïllat a la banda sud. |
| Edificabilitat | 0,40 m ² / m ² |
| Cessions | Vialitat destinada a aparcament 500 m ² Espais lliures 500 m ² |
| Sistema d'actuació | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica |
| Objectius i criteris | L'objecte de la delimitació d'aquest sector es la reordenació d'aquesta zona del nucli de La Pera, que malgrat els anys que fa que esta qualificada no s'ha desenvolupat. La tipologia que preveu el planejament actual i la previsió de l'obertura d'un vial per reordenar la zona fa que no siguin factible el seu desenvolupament. Per aquest motiu s'ha cregut mes adequat reordenar la cessió de vialitat situant-la a la banda nord-est del sector a fi de crear una zona d'aparcament llindant amb l'actual consultori mèdic. |
| Característiques de l'aprofitament | Les edificacions a la banda de la carretera es situaran adossades a la façana i seran de tipologia casa de poble entre mitgeres clau 5b. A la banda sud del sector seran de tipologia unifamiliar aïllada seguint les que hi ha al llarg del camí de Pedrinyà, clau 6c. Es preveu una reserva per habitatge social del 20% del sostre del sector que es situarà preferentment en la zona de clau 5b. Es destinarà a habitatges de protecció en règim general. |
| Compromisos | Cessió dels espais públics delimitats. Els propietaris es faran càrrec del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització. |
| | |

| SOL URBA. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PMU-2. | |
|--|--|
| Àmbit | 4.790 m ² |
| Procedència | Sòl urbà consolidat |
| Característiques | Sòl urbà no consolidat |
| Us | Residencial tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat. |
| Edificabilitat | 0,40 m ² / m ² |
| Cessions | Vialitat destinada a poder desenvolupar el sector. Espais lliures 500 m ² |
| Sistema d'actuació | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica |
| Objectius i criteris | L'objecte de la delimitació d'aquest sector es la reordenació d'aquesta zona del nucli de La Pera, que malgrat els anys que fa que esta qualificada no s'ha desenvolupat. El planejament actual preveu la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la de 600m ² . Els terrenys corresponen a la part de fons de les parcel·les que tenen l'accés per carrer Vell. Els terrenys resten actualment identificables per manca d'accés rodat i de serveis. Caldrà que el Pla doni continuïtat a la trama urbana a fi de ordenar el sector i poder donar accés als terrenys. |
| Característiques de l'aprofitament | L'aprofitament urbanístic es concretarà seguint la vialitat projectada i amb la tipologia de les parcel·les contigües a l'àmbit que es la clau 6b. Es preveu una reserva per habitatge social del 20% del sostre del sector que ss destinarà a habitatges de protecció en règim general. |
| Compromisos | Cessió del sistema viari delimitats. Els propietaris es faran càrrec del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització. |
| | |

| SOL URBA. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PMU-3. | |
|--|--|
| Àmbit | 5.525 m ² |
| Procedència | Sòl urbà consolidat |
| Característiques | Sòl urbà no consolidat |
| Us | Residencial tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat. |
| Edificabilitat | 0,40 m ² / m ² |
| Cessions | Vialitat destinada a poder desenvolupar el sector. Espais lliures 500 m ² |
| Sistema d'actuació | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica |
| Objectius i criteris | L'objecte de la delimitació d'aquest sector es la reordenació d'aquesta zona situada al sud est del nucli de La Pera, que malgrat els anys que fa que esta qualificada no s'ha desenvolupat. El planejament actual preveu la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la de 400m ² . Els terrenys actualment tenen una parcel·lació en la qual els habitatges accedeixen per vials privats i drets de pas. Cal fer el planejament de forma que totes les parcel·les disposin d'accés rodat i de serveis. |
| Característiques de l'aprofitament | L'aprofitament urbanístic es concretarà seguint la vialitat projectada i amb la tipologia de les parcel·les contigües a l'àmbit que es la clau 6c. |
| Compromisos | Cessió del sistema viari delimitats. Els propietaris es faran càrrec del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització. |
| | |

| SOL URBA. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PMU-3. | |
|--|--|
| Àmbit | 4.337 m ² |
| Procedència | Sòl urbà consolidat |
| Característiques | Sòl urbà no consolidat |
| Us | Residencial tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat. |
| Edificabilitat | 0,40 m ² / m ² |
| Cessions | Vialitat destinada a poder desenvolupar el sector. Espais lliures 500 m ² |
| Sistema d'actuació | Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica |
| Objectius i criteris | L'objecte de la delimitació d'aquest sector es la reordenació d'aquesta zona situada al sud est del nucli de La Pera, que malgrat els anys que fa que esta qualificada no s'ha desenvolupat. El planejament actual preveu la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la de 400m ² . Els terrenys actualment tenen una parcel·lació en la qual els habitatges accedeixen per vials privats i drets de pas. Cal fer el planejament de forma que totes les parcel·les disposin d'accés rodat i de serveis. |
| Característiques de l'aprofitament | L'aprofitament urbanístic es concretarà seguint la vialitat projectada i amb la tipologia de les parcel·les contigües a l'àmbit que es la clau 6c. |
| Compromisos | Cessió del sistema viari delimitats. Els propietaris es faran càrrec del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització. |
| | |

Article. 96 - Polígons d'actuació urbanística

1. Per les àrees de sòl urbà on es preveu una intervenció sobre els teixits consolidats o bé amb la voluntat de completar aquests espais ja sigui amb nous sistemes o aprofitament urbanístics, amb deficiències d'accessibilitat i del nivell d'urbanització, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa els àmbits de desenvolupament que han de permetre una distribució equitativa de drets i càrregues.

2. Es regularan segons els requisits fixats a l'article 118 del DL 1/2010 i demés de la legislació urbanística vigent.

3. Es podent distingir les actuacions aïllades, la finalitat de les quals és la millora del nivell d'equipaments i serveis del municipi o d'espais lliures i que es preveuen executar pel sistema d'expropiació atès que no és possible la compensació amb aprofitament urbanístic.

4. També poden distingir les actuacions en sòl urbà consolidat on l'objectiu és la redistribució de volums o ordenacions d'aprofitaments ja consolidats pel planejament vigent que no demana de noves obres d'urbanització bàsica.

5. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 119 del DL 1/2010.

6. Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris o, si concorren els supòsits previstos en l'article 126.d) del DL 1/2010 urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic.

b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, la comunitat reparcel·latòria ostenta el dret a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, en els termes establerts en l'apartat anterior. Tanmateix, l'administració actuant pot subrogar-se en aquest dret mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon.

Aquesta subrogació és preceptiva i s'ha d'assumir per part de la persona concessionària corresponent en cas que el polígon s'executi pel sistema de reparcel·lació en les modalitats compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada. Quan no es produeix aquesta subrogació, el dret a participar en el polígon excedentari recau sobre les persones propietàries en el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, sense que respecte a aquest dret regeixi el principi de subrogació real, llevat de pacte en contrari.

c) En el cas que l'execució es produeixi pel sistema d'expropiació, les diferències entre els polígons d'actuació urbanística s'han de tenir en compte i es compensen en la fixació del just preu. Quan els altres polígons s'executin pel sistema de reparcel·lació, l'administració expropiant o el beneficiari de l'expropiació participa en llur execució en els termes establerts en les lletres a) i b) d'aquest apartat.

7. Les regles que estableix l'apartat 5 anterior s'apliquen també per a la compensació de les diferències d'aprofitaments i càrregues entre els subsectors previstos a l'article 93 del DL 1/2010.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1. Disposicions generals

Article. 97 - Definició

1. Sòls urbanitzables són els terrenys que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'acord amb el concepte de desenvolupament econòmic sostenible del DL 1/2010.

2. Aquest POUM preveu una reserva de sòl urbanitzable delimitat per a un desenvolupament residencial i una altra per a un desenvolupament industrial.

3. En la delimitació d'aquests sectors s'ha justificat la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials definits.

4. Les normes bàsiques per al desenvolupament dels sectors que no podran ser alterades pel Pla parcial, són les següents:

L'àmbit del sector de desenvolupament mitjançant Pla parcial.

Els objectius que caracteritzen cada sector.

Els percentatges mínims de cessió de sòl destinats a sòl públic (sistemes).

L'índex d'edificabilitat bruta i ús global del sector.

L'aprofitament urbanístic del sector.

Article. 98 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Són deures dels propietaris i/o promotors del desenvolupament de sòl urbanitzable:

Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis.

Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Costejar la urbanització i executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per obtenir la condició de solar, si encara no ho tingués.

Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.

Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, fixi el planejament.

Conservar la urbanització

Article. 99 - Gestió del sòl urbanitzable

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'art 93 del DL 1/2010.

3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells 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.

SECCIÓ 2. Regulació i desenvolupament dels sectors

Article. 100 - Sectors urbanitzables

1. El Pla d'ordenació urbanística de La Pera estableix set sectors de sòl urbanitzable.

Sector SUD-1. Residencial Can Condom

Sector SUD-2. Residencial La Granja

Sector SUD-3. Residencial Púbol

2. Els següents quadres detallen els objectius i criteris que justifiquen la delimitació dels sectors indicats així com els les característiques i condicions del seu desplegament.

| SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-1. RESIDENCIAL SECTOR CAN CONDOM | |
|--|--|
| Àmbit | 2,65 ha |
| Us | Residencial unifamiliar. |
| Densitat | 8 hab/Ha |
| Edificabilitat | 0,15 m ² st/m ² s per residencial |
| Cessions | 10% de sistemes locals de zones verdes. 10% de sistemes d'equipaments El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. |
| Reserva hab.social | 30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de regim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. |
| Sistema d'actuació | Compensació |
| Objectius i criteris | <p>Establir un nou sòl residencial a fi de poder completar el creixement del municipi.</p> <p>Es disposaran les zones verdes al límit sud de sector a fi d'afavorir la transició amb el sòl no urbanitzable. Caldrà crear elements de contenció i acabat del sòl urbà.</p> <p>La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran de forma que s'eviti la concentració excessiva i s'afavoreixi la cohesió social impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. El planejament derivat haurà de incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament .</p> <p>El planejament derivat determinarà el regim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.</p> <p>A fi d'afavorir la mobilitat tant a peu com en bicicleta, caldrà preveure una via al llarg del sector de forma que el connecti amb la resta del sòl urbà i permeti un bon accés als equipaments. Caldrà que el projecte de vialitat del sector contempli la millora de la vorera de la GIV-6426, a fi de poder incloure un carril bicicleta/peatonal.</p> |
| Compromisos | El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat. |

| | |
|----------------------------------|--|
| | <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que te a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització, per un termini de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització. Aquest termini es podrà prorrogar per un període de cinc anys mes, si la seva finalització no ha arribat al grau de consolidació indicat, segons el que regula l'article 68.7 del del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.</p> |
| <p>Mesures ambientals</p> | <p>Aigües. Es dissenyaran uns espais com a parcs de maquinària, que consistiran en superfícies impermeabilitzades en les quals es farà el manteniment de la maquinària i s'emmagatzemaran materials de l'obra, amb l'objecte de prevenir l'abocament fortuït de contaminants a les lleres de les rieres.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat .</p> <p>El sector establirà un sistema separatiu d'aigües residuals i pluvials, de forma que la xarxa d'aigües pluvials sigui independent de la de sanejament.</p> <p>Les aigües residuals generades per la totalitat del sector seran separatives de les plujanes i conduïdes cap a la xarxa de sanejament; des d'aquí s'enviaran cap a la EDAR que hi ha la banda sud del nucli de La Pera. En cap cas es permetrà l'abocament de les aigües residuals a llera pública.</p> <p>Pel desenvolupament del nou sector caldrà fer una ampliació de cabal subministrat, a fi de prevenir la sobreexplotació dels mateixos, en compliment del Reial Decret 140/2003, d'abastament d'aigua potable per al consum humà.</p> <p>Caldrà fomentar la reutilització d'aigües plujanes amb la instal·lació de cisternes privades, aigües grises per al reg privat, i negres amb l'aprofitament de l'afluent pel reg públic i neteja viària.</p> <p>Gea. Les terres vegetals s'aprofitaran per a la revegetació de les zones verdes i altres espais lliures repartits pel terme.</p> <p>Vegetació. Es preservarà, en lo possible, la vegetació autòctona que s'arreglera en els marges dels camps integrant-la en el verd</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>privat.</p> <p>Les zones destinades a verd públic, i també els enjardinaments privats, es dissenyaran incloent planta autòctona de règim xeròfit, és a dir, resistent a l'estrès hídric, i no neutralitzadores. Així es permetrà la plantació d'espècies com olivera, alzina, roure, pi blanc, romaní, bruc, estepa i llentiscle entre d'altres; i es prohibirà la plantació de xiprer, mimosa, dent de lleó, eucalipte, acàcia i ailant, entre d'altres.</p> <p>En general les normes urbanístiques que regularan els espais lliures han de garantir la no transformació d'aquests espais i potenciar els sistemes naturals que li son propis.</p> <p>Fauna.</p> <p>La definició d'espais lliures servirà per a incitar la freqüentació faunística, sobretot d'aus, que sovintejaran aquests espais on s'hi plantaran espècies diverses amb fruits.</p> <p>Paisatge.</p> <p>Qualsevol edificació que s'hi emplaci haurà de garantir que la seva situació, volumetria, instal·lacions i altres elements no limitin el camp visual dels paisatges naturals ni trenquin l'harmonia del paisatge.</p> <p>Les construccions es realitzaran amb materials i sistemes constructius que garanteixin una integració adequada a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.</p> <p>Les noves edificacions ni suposaran la destrucció de l'arbrat existent, i en tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins del termini màxim d'un any.</p> <p>Medi atmosfèric.</p> <p>Seràn d'aplicació les mesures correctores referides a la Llei 6/2001, quant al disseny de lluminàries de projecció horitzontal, i la utilització de làmpades de vapor de sodi, amb l'objecte de reduir la contaminació lumínica i preservar l'ambient nocturn.</p> <p>Quant a l'ambient acústic, i de cares a les noves construccions en zones de soroll, es tindran en compte les mesures contingudes en l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.</p> <p>A fi reduir l'impacte acústic, la capa de rodadura de les noves calçades haurà de ser d'asfalt sonoreductor.</p> <p>Residus.</p> <p>Dins de la zona d'espais lliures es dissenyarà una "illa ecològica" on els residents abocaran els residus generats diàriament. En aquest espai s'acolliran tots els contenidors: selectiva (paper, vidre i envasos), orgànica i rebuig.</p> <p>Edificacions</p> <p>Les edificacions s'ajustaran als paràmetres de sostenibilitat energètica fomentant els criteris d'arquitectura bioclimàtica. Els projectes d'obres introduiran criteris climàtics en el disseny dels edificis.</p> |
|--|---|

| SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-2. RESIDENCIAL SECTOR LA GRANJA | |
|---|--|
| Àmbit | 0,88 ha |
| Us | Residencial unifamiliar. |
| Densitat | 8 hab/Ha |
| Edificabilitat | 0,15 m ² st/m ² s per residencial |
| Cessions | 10% de sistemes locals de zones verdes. 10% de sistemes d'equipaments El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. |
| Reserva hab.social | 30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de regim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. |
| Sistema d'actuació | Compensació |
| Objectius i criteris | <p>Establir un nou sòl residencial a fi de poder completar el creixement del municipi.</p> <p>Es disposaran les zones verdes al límit nord-est del sector a fi d'afavorir la transició amb el sòl no urbanitzable. Caldrà crear elements de contenció i acabat del sòl urbà.</p> <p>La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran de forma que s'eviti la concentració excessiva i s'afavoreixi la cohesió social impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. El planejament derivat haurà de incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament .</p> <p>El planejament derivat determinarà el regim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.</p> <p>A fi d'afavorir la mobilitat tant a peu com en bicicleta, caldrà preveure una via al llarg del sector de forma que el connecti amb la resta del sòl urbà i permeti un bon accés als equipaments. Caldrà que el projecte de vialitat del sector contempli la millora de la vorera de la GIV-6426, a fi de poder incloure un carril bicicleta/peatonal.</p> |
| Compromisos | El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat. |

| | |
|----------------------------------|--|
| | <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que te a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització, per un termini de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització. Aquest termini es podrà prorrogar per un període de cinc anys mes, si la seva finalització no ha arribat al grau de consolidació indicat, segons el que regula l'article 68.7 del del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.</p> |
| <p>Mesures ambientals</p> | <p>Aigües. Es dissenyaran uns espais com a parcs de maquinària, que consistiran en superfícies impermeabilitzades en les quals es farà el manteniment de la maquinària i s'emmagatzemaran materials de l'obra, amb l'objecte de prevenir l'abocament fortuït de contaminants a les lleres de les rieres.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat.</p> <p>El sector establirà un sistema separatiu d'aigües residuals i pluvials, de forma que la xarxa d'aigües pluvials sigui independent de la de sanejament.</p> <p>Les aigües residuals generades per la totalitat del sector seran separatives de les plujanes i conduïdes cap a la xarxa de sanejament; des d'aquí s'enviaran cap a la EDAR que hi ha la banda sud del nucli de La Pera. En cap cas es permetrà l'abocament de les aigües residuals a llera pública.</p> <p>Pel desenvolupament del nou sector caldrà fer una ampliació de cabal subministrat, a fi de prevenir la sobreexplotació dels mateixos, en compliment del Reial Decret 140/2003, d'abastament d'aigua potable per al consum humà.</p> <p>Caldrà fomentar la reutilització d'aigües plujanes amb la instal·lació de cisternes privades, aigües grises per al reg privat, i negres amb l'aprofitament de l'afluent pel reg públic i neteja viària.</p> <p>Gea. Les terres vegetals s'aprofitaran per a la revegetació de les zones verdes i altres espais lliures repartits pel terme.</p> <p>Vegetació. Es preservarà, en lo possible, la vegetació autòctona que s'arreglera en els marges dels camps integrant-la en el verd</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>privat.</p> <p>Les zones destinades a verd públic, i també els enjardinaments privats, es dissenyaran incloent planta autòctona de règim xeròfit, és a dir, resistent a l'estrès hídric, i no neutralitzadores. Així es permetrà la plantació d'espècies com olivera, alzina, roure, pi blanc, romaní, bruc, estepa i llentiscle entre d'altres; i es prohibirà la plantació de xiprer, mimosa, dent de lleó, eucalipte, acàcia i ailant, entre d'altres.</p> <p>En general les normes urbanístiques que regularan els espais lliures han de garantir la no transformació d'aquests espais i potenciar els sistemes naturals que li son propis.</p> <p>Fauna.</p> <p>La definició d'espais lliures servirà per a incitar la freqüentació faunística, sobretot d'aus, que sovintejaran aquests espais on s'hi plantaran espècies diverses amb fruits.</p> <p>Paisatge.</p> <p>Qualsevol edificació que s'hi emplaci haurà de garantir que la seva situació, volumetria, instal·lacions i altres elements no limitin el camp visual dels paisatges naturals ni trenquin l'harmonia del paisatge.</p> <p>Les construccions es realitzaran amb materials i sistemes constructius que garanteixin una integració adequada a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.</p> <p>Les noves edificacions ni suposaran la destrucció de l'arbrat existent, i en tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins del termini màxim d'un any.</p> <p>Medi atmosfèric.</p> <p>Seràn d'aplicació les mesures correctores referides a la Llei 6/2001, quant al disseny de lluminàries de projecció horitzontal, i la utilització de làmpades de vapor de sodi, amb l'objecte de reduir la contaminació lumínica i preservar l'ambient nocturn.</p> <p>Quant a l'ambient acústic, i de cares a les noves construccions en zones de soroll, es tindran en compte les mesures contingudes en l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.</p> <p>A fi reduir l'impacte acústic, la capa de rodadura de les noves calçades haurà de ser d'asfalt sonoreductor.</p> <p>Residus.</p> <p>Dins de la zona d'espais lliures es dissenyarà una "illa ecològica" on els residents abocaran els residus generats diàriament. En aquest espai s'acolliran tots els contenidors: selectiva (paper, vidre i envasos), orgànica i rebuig.</p> <p>Edificacions</p> <p>Les edificacions s'ajustaran als paràmetres de sostenibilitat energètica fomentant els criteris d'arquitectura bioclimàtica. Els projectes d'obres introduiran criteris climàtics en el disseny dels edificis.</p> |
|--|---|

| SOL URBANITZABLE DELIMITAT. SECTOR SUD-3. RESIDENCIAL SECTOR PÚBOL | |
|---|---|
| Àmbit | 2,78 ha |
| Us | Residencial unifamiliar. |
| Densitat | 8 hab/Ha |
| Edificabilitat | 0,15 m ² st/m ² s per residencial |
| Cessions | 10% de sistemes locals de zones verdes. 10% de sistemes d'equipaments El sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic. |
| Reserva hab.social | 30 % dels quals el 20% correspon a habitatges de protecció oficial de regim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. |
| Sistema d'actuació | Compensació |
| Objectius i criteris | <p>Establir un nou sòl residencial a fi de poder completar el creixement del municipi.</p> <p>Es disposaran les zones verdes al límit oest de sector a fi d'afavorir la transició amb el sòl no urbanitzable. Caldrà crear elements de contenció i acabat del sòl urbà.</p> <p>La localització dels habitatges de protecció pública es disposaran de forma que s'eviti la concentració excessiva i s'afavoreixi la cohesió social impedint la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. El planejament derivat haurà de incorporar un estudi que en justifiqui el seu emplaçament .</p> <p>El planejament derivat determinarà el regim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels habitatges socials segons les necessitats del municipi. Aquest termini no podrà excedir a la vigència del Pla.</p> <p>A fi d'afavorir la mobilitat tant a peu com en bicicleta, caldrà preveure una via al llarg del sector de forma que el connecti amb la resta del sòl urbà i permeti un bon accés als equipaments.</p> |
| Compromisos | <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat.</p> <p>El Pla Parcial que desenvolupi el sector haurà de preveure el conveni que es pugui formalitzar entre els promotors, Ajuntament, l'entitat responsable del sistema de sanejament i l'Agència</p> |

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>Catalana de l'Aigua, pel que te a veure amb la millora de les instal·lacions de les EDAR del municipi.</p> <p>L'aprofitament urbanístic que correspongui a l'ajuntament podrà destinar-se als supòsits previstos a l'article 163 de la del Decret Legislatiu 1/2010.</p> <p>Caldrà constituir l'Entitat de Conservació per tal d'assegurar el manteniment de la urbanització, per un termini de cinc anys a partir de la recepció total o parcial de les obres d'urbanització. Aquest termini es podrà prorrogar per un període de cinc anys mes, si la seva finalització no ha arribat al grau de consolidació indicat, segons el que regula l'article 68.7 del del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.</p> |
| <p>Mesures ambientals</p> | <p>Aigües.</p> <p>Es dissenyaran uns espais com a parcs de maquinària, que consistiran en superfícies impermeabilitzades en les quals es farà el manteniment de la maquinària i s'emmagatzemaran materials de l'obra, amb l'objecte de prevenir l'abocament fortuït de contaminants a les lleres de les rieres.</p> <p>El projecte d'urbanització haurà de justificar l'adopció de criteris que permetin incrementar la utilització de paviments permeables per tal de disminuir les necessitats d'infraestructures de laminació. Així mateix, s'hauran d'adaptar a les disposicions vigents que es deriven de l'aplicació de la Directiva Marc de l'Aigua i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat.</p> <p>El sector establirà un sistema separatiu d'aigües residuals i pluvials, de forma que la xarxa d'aigües pluvials sigui independent de la de sanejament.</p> <p>Les aigües residuals generades per la totalitat del sector seran separatives de les plujanes i conduïdes cap a la xarxa de sanejament; des d'aquí s'enviaran cap a la EDAR que hi ha la banda sud del nucli de La Pera. En cap cas es permetrà l'abocament de les aigües residuals a llera pública.</p> <p>Pel desenvolupament del nou sector caldrà fer una ampliació de cabal subministrat, a fi de prevenir la sobreexplotació dels mateixos, en compliment del Reial Decret 140/2003, d'abastament d'aigua potable per al consum humà.</p> <p>Caldrà fomentar la reutilització d'aigües plujanes amb la instal·lació de cisternes privades, aigües grises per al reg privat, i negres amb l'aprofitament de l'afluent pel reg públic i neteja viària.</p> <p>Gea.</p> <p>Les terres vegetals s'aprofitaran per a la revegetació de les zones verdes i altres espais lliures repartits pel terme.</p> <p>Vegetació.</p> <p>Es preservarà, en lo possible, la vegetació autòctona que s'arreglera en els marges dels camps integrant-la en el verd privat.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Les zones destinades a verd públic, i també els enjardinaments privats, es dissenyaran incloent planta autòctona de règim xeròfit, és a dir, resistent a l'estrès hídric, i no neutralitzadores. Així es permetrà la plantació d'espècies com olivera, alzina, roure, pi blanc, romaní, bruc, estepa i llentiscle entre d'altres; i es prohibirà la plantació de xiprer, mimosa, dent de lleó, eucalipte, acàcia i ailant, entre d'altres.</p> <p>En general les normes urbanístiques que regularan els espais lliures han de garantir la no transformació d'aquests espais i potenciar els sistemes naturals que li son propis.</p> <p>Fauna. La definició d'espais lliures servirà per a incitar la freqüentació faunística, sobretot d'aus, que sovintejaran aquests espais on s'hi plantaran espècies diverses amb fruits.</p> <p>Paisatge. Qualsevol edificació que s'hi emplaci haurà de garantir que la seva situació, volumetria, instal·lacions i altres elements no limitin el camp visual dels paisatges naturals ni trenquin l'harmonia del paisatge.</p> <p>Les construccions es realitzaran amb materials i sistemes constructius que garanteixin una integració adequada a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.</p> <p>Les noves edificacions ni suposaran la destrucció de l'arbrat existent, i en tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins del termini màxim d'un any.</p> <p>Medi atmosfèric. Seran d'aplicació les mesures correctores referides a la Llei 6/2001, quant al disseny de lluminàries de projecció horitzontal, i la utilització de làmpades de vapor de sodi, amb l'objecte de reduir la contaminació lumínica i preservar l'ambient nocturn.</p> <p>Quant a l'ambient acústic, i de cares a les noves construccions en zones de soroll, es tindran en compte les mesures contingudes en l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.</p> <p>A fi reduir l'impacte acústic, la capa de rodadura de les noves calçades haurà de ser d'asfalt sonoreductor.</p> <p>Residus. Dins de la zona d'espais lliures es dissenyarà una "illa ecològica" on els residents abocaran els residus generats diàriament. En aquest espai s'acolliran tots els contenidors: selectiva (paper, vidre i envasos), orgànica i rebuig.</p> <p>Edificacions Les edificacions s'ajustaran als paràmetres de sostenibilitat energètica fomentant els criteris d'arquitectura bioclimàtica. Els projectes d'obres introduiran criteris climàtics en el disseny dels edificis.</p> |
|--|---|

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. Disposicions generals

Article. 101 - Definició i tipus

1. El sòl no urbanitzable comprèn terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. No hi són permesos els nous habitatges, els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori. No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, forestals i paisatgístics. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'article 47 del DL 1/2010, 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.

2. Els Plans especials que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions del POUM, 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. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable:

Els terrenys que el POUM classifica com a tals per raó de la incompatibilitat amb llur transformació i la inadequació al desenvolupament urbà.

Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

3. Dins del sòl no urbanitzable el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les següents zones:

Sòl rústic agrícola comú, clau 20b

Sòl forestal de valor, clau 22

Paisatgístic i ecològic de valor reconegut, clau 24a

Paisatgístic i ecològic de preservació, clau 24b

Paisatgístic i ecològic d'entorn ambiental del nucli, clau 24c

Paisatgístic i ecològic de valor, riberals, clau 24d

Article. 102 - Parcel·lacions i segregacions de finques rustiques

1. Seran indivisibles a La Pera 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'article 196.e del DL 1/2010 i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983 i 35/1990.

2. La segregació de finques rustiques no destinades a efectes urbanístics estarà regulada pel Decret 169/1983 de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu i per la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries, tant per a finques de conreu de secà com de regadiu. Les segregacions de finques forestals queden regulades pel Decret 35/1990, de 23 de gener, que fixa la unitat mínima forestal.

3. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 191.1 del DL 1/2010 i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 194 del DL 1/2010.

4. 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'article 195.1 del DL 1/2010 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.

5. D'acord amb els articles 212, 213, 214, 215 i 216 del DL 1/2010, 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.

Article. 103 - Tanques

1. Per a la construcció de tanques s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús de la finca.
2. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge i només s'admetran de filat metàl·lic a una alçada màxima de 1.50 m, o bé vegetals, amb una base de 20 cm de obra, es a dir opaca. La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí equivalent a la distància de protecció que s'estableix en l'article 71 i 72, resseguint la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.
3. Excepcionalment i sempre que es justifiqui la seva necessitat, i principalment per usos d'habitatge, s'admet el tancament massís amb muret de pedra natural o amb fusta de 1,40 m d'alçada o tanca vegetal fins a 2,50 m.
4. Qualsevol tanca o actuació en zona regable queda condicionada i haurà de respectar una servitud de pas de 3 metres d'amplada al llarg de sèquies, canals i conduccions d'aigua, pel manteniment d'aquestes.

Article. 104 - Tales d'arbres

1. Els propietaris del sòl NU vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.
2. Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en Plans de gestió i millora forestal (PGMF) o que disposin d'autorització expressa de l'administració forestal.

Article. 105 - Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions

1. 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 situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi. Per regular i racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció es podrà redactar un Pla Especial previ a la concessió de qualsevol llicència o per tal de racionalitzar l'ocupació del territori d'acord amb els criteris fixats per la l'article 9 del DL 1/2010.

Article. 106 - Usos permesos i usos prohibits

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable
2. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents: oficines, comercial, industrial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal, amb l'excepció de les granges, estabuladors, sitges i hivernacles. També queden prohibides les activitats extractives i les instal·lacions relacionades amb les extraccions, exceptuant en les zones que hi son permeses, i l'assentament permanent de "roulottes" i "motorhome", tractaments de residus i abocadors, exceptuant la zona destinada a serveis tècnics delimitada com a tal.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració total.

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

5. L'ús de les aigües i aprofitaments dels recursos hidràulics existents en els aqüífers subterranis vindrà regulat pel Decret 328/1988 d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya.

6. A fi de prevenir la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries, mentre La Pera estigui inclosa dins de les zones vulnerables en relació a la contaminació de nitrats, l'abocament de purins, fertilitzants i altres elements que puguin afectar a contaminació de les aigües continentals i litorals, haurà de preveure les mesures de prevenció i correcció de la contaminació que regula el decret 261/1996 en compliment de les determinacions del decret 283/1998 de 21 d'octubre de designació de les zones vulnerables.

Article. 107 - Publicitat

1. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia de l'horitzó.

2. Es permetrà la col·locació de cartells o altres elements publicitaris en els terrenys classificats com a sistema viari segons el que es determina en l'article 68 d'aquesta normativa.

SECCIÓ 2. Construccions en sòl no urbanitzable

Article. 108 - Disposicions generals per a l'edificació en sòl No Urbanitzable

1. Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2. Per això, es podran realitzar construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica en relació amb la naturalesa i el destí de la finca.

3. Excepcionalment, es podran autoritzar la construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que preveu l'article 47.4 del DL 1/2010 que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable.

4. D'altra banda, també és permès de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Aquestes masies i les cases rurals hauran d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, del Decret Legislatiu 1/2010, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure.

5. Aquest POUM, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica

Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

Es permet, alhora, l'adequació i millora dels altres "habitatges preexistents en sòl no urbanitzable"

6. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els articles 48, 49 i 50 de la L.U i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.

7. 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.

8. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, 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 3/1998.

Article. 109 - Integració en el territori i el paisatge

1. En desenvolupament de l'article 9 del DL 1/2010 qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagi d'emplaçar en el sòl no urbanitzable hauran de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels 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 la taula de colors que figura a l'annex 6 de la normativa.

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 suposarà la destrucció de l'arbrat. En tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

5. Com criteris compositius es fixa l'assumpció dels models de l'arquitectura tradicional de la comarca entre el que cal distingir, en primer lloc, els tipus propi de l'arquitectura noble i l'arquitectura modesta. Les noves edificacions respectaran en aquest sentit les volumetries simples amb cobertes a una o dos aigües segons les seves dimensions i proporcions. Igualment caldrà mantenir les proporcions i tipologies de les obertures d'aquestes edificacions.

Article. 110 - Actuacions 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, 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 del DL 1/2010.

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 1/2010, serà ponderada discrecionalment per la Comissió Territorial de Girona, d'acord amb l'article 48 del DL 1/2010.

4. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 48 del DL 1/2010, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que contempli com a mínim:

- Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- Un estudi d'impacte paisatgístic.
- Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.
- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Article. 111 - Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb les característiques que presenten les edificacions disseminades existents en el municipi de La Pera podem establir dos blocs, les pròpiament masies i cases rurals i els altres habitatges.

2. Es consideren "masies" els edificis i el conjunt d'edificis que presenten una configuració formal pròpia de les edificacions rurals típiques del país.

3. Es consideren "altres" els edificis i conjunt d'edificis que presenten una configuració formal impròpia de les edificacions rurals típiques del país i que s'ajusten més a les tipologies urbanes i suburbanes modernes.

4. Es consideren "cases rurals" els edificis i el conjunt d'edificis que independentment del seu origen i configuració formal, són resultat de l'explotació dels recursos primaris relacionats amb l'agricultura i la ramaderia. Així, podem trobar cases rurals que s'assimilen a la configuració de masies tradicionals i cases rurals que s'ajusten a les característiques d'altres edificacions modernes.

5. El POUM cataloga i llista les masies i cases rurals de La Pera que pel seu valor, paisatgístic, cultural, arquitectònic i ambiental són susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justifica les raons que en determinen la seva preservació i recuperació.

6. Es consideren habitatges preexistents no inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, les edificacions identificades en els plànols d'ordenació que es relacionen com annex d'altres al catàleg.

7. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat

8. La rehabilitació de les masies en general haurà de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, eliminant aquelles addicions que distorsionin la volumetria històrica. Les masies incloses en el catàleg de béns patrimonials, es troben subjectes a la normativa d'aplicació d'aquell catàleg.

9. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat

10. Els usos permesos a les masies i cases rurals del catàleg són els assenyalats a aquesta normativa. El procediment per a l'aprovació dels projectes de rehabilitació de masies i cases rurals amb ús d'habitatge, s'adequarà a allò que disposa l'article 48.2 del DL 1/2010. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.

11. Als habitatges preexistents no inclosos al catàleg només es permeten obres d'adequació i millora que reuneixin les condicions objectives d'habitabilitat o quan per assolir-les, les obres no es creixin 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.

Article. 112 - Edificacions preexistents per usos d'altres que l'habitatge

1. Les d'edificacions destinades a usos d'altres que l'habitatge són reconegudes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de La Pera com a existents.

2. En el cas d'usos industrials no s'admetrà canvi, és a dir, únicament s'admet la continuïtat dels usos existents i el canvi dels mateixos, implica la cessació de l'activitat industrial. No es permet cap tipus d'ampliació.

Article. 113 - Construccions agrícoles

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús de magatzems en sòl NU, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

Les construccions tindran com a màxim una superfície de 1.500 m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçada de carener de 10 metres, respecte a la rasant natural del terreny.

Els projectes de les construccions les quals no superin la ocupació de 500 m². en planta, sostre total de 1.000 m² o 10 m d'alçada màxima resten únicament subjectes a llicència municipal.

Els projectes que superin la ocupació de 500 m² en planta , o els sostre total de 1.000 m² restaran subjectes a la tramitació de la llicència segons l'article 48 de la Llei d'urbanisme i el 57 del Reglament.

Aquestes edificacions hauran de protegir la seva percepció visual des de l'entorn Aixà com l'efecte d'emissions de sorolls i olors amb vegetació arbòria que permeti la seva harmoniosa integració amb el territori que l'envolta.

Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària quan estiguin vinculades i justificades per la necessitat de mantenir una explotació agrícola o ramadera. La sol·licitud haurà de justificar les dimensions i característiques de les noves edificacions en funció dels requeriments de l'activitat i la propietat agrícola que ho justifiqui.

Cal acreditar una propietat mínima d'1,5 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible

No es permet la seva ubicació a menys de 100 m 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. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada.

Article. 114 - Construccions ramaderes

1. Les edificacions agropecuàries 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:

Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.

- Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.94) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.
- Real Decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE núm. 61, de 11.03.96).
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats., i Decret 136/1999, Reglament de la Llei i els seus annexos. (DOGC núm. 2598, de 13.03.98; i DOGC núm. 2894, de 21.05.99).
- Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen (DOGC núm. 2761, de 09.11.98).
- Reial Decret 324/2000, de normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.
- Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.

Les construccions tindran com a màxim una superfície de 3.000 m². Les construccions seran de planta baixa amb una alçada de carener de 10 metres, respecte a la rasant natural del terreny.

Els projectes de les construccions les quals no superin la ocupació de 500 m². en planta, sostre total de 1.000 m² o 10 m d'alçada màxima resten únicament subjectes a llicència municipal.

Els projectes que superin la ocupació de 500 m² en planta, o els sostre total de 1.000 m² restaran subjectes a la tramitació de la llicència segons l'article 48 de la Llei d'urbanisme i el 57 del Reglament.

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 edificacions 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.

Les explotacions porcines es situaran segons les determinacions del decret sectorial que les reguli.

Les explotacions ramaderes no porcines es situaran a una distància superior a 500 metres dels sols urbans i urbanitzables, a 100 metres de l'eix de carreteres, a 200 metres d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris, i a 20 metres de l'eix dels camins i viari de segon ordre.

Les explotacions ramaderes de nova execució, a més de complir les distàncies regulades a l'apartat anterior, hauran de situar-se a una distància mínima respecte les explotacions ramaderes de la mateixa espècie, que són les següents: Explotacions porcines, 1000 m; Explotacions vacunes, entre 100 i 200 m.; Explotacions cunícoles, 500 m.; Explotacions d'aviram, 500 m; Explotacions ovines, 500 m.; Altres explotacions, 1000 m, si no hi ha un reglament específic que ho marqui.

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.

No 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.

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, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.

Les explotacions ramaderes existents que no tinguin legalitzada l'activitat caldrà que regularitzin la seva situació en el termini de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva del present POUM i els seran d'aplicació les determinacions dels apartats a, b, c, d, e, f.

En 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.

La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera 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 aqüífers mitjançant regulació i control.

Article. 115 - Construccions complementaries per usos agrícoles

1. S'entendrà que una construcció es complementaria per usos agrícoles quan el seu destí es el de allotjar eines pels horts, o destinar-les a allotjar animals domèstics per us familiar.
2. La seva superfície no podrà excedir els 15 m² en planta i els 3 metres d'alçada màxima.
3. Les construccions que es projectin utilitzaran materials, sistemes constructiu, volum, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin una integració adequada a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme i no limitaran el camp visual dels paisatges naturals, no trencaran l'harmonia ni desfiguraran la perspectiva.
4. Els projectes de construcció d'aquestes edificacions resten únicament subjectes a llicència municipal.

Article. 116 - Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

Article. 117 - 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. Les antenes ja instal·lades i legalment implantades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos.

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 camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

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

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.

La implantació de les instal·lacions sobre el territori es podrà ordenar mitjançant un pla especial que permeti regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció d'acord amb els criteris fixats per la l'article 9 del DL 1/2010. Caldrà que estiguin ubicades en zona de sistema destinat a serveis tècnics.

2. Els vèrtexs geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 m de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.

3. 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.

SECCIÓ 3. Zonificació en sòl no urbanitzable

Article. 118 - Sòl rústic agrícola comú (clau 20b)

1. És qualificat com a tal el sòl no urbanitzable que té un valor agrícola, estigui conreat o no en el moment de la seva qualificació, o que s'han de preservar del procés d'incorporació a àrees urbanes.

2. Les terres incloses en aquesta zona rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions i mereix una especial protecció, d'acord amb els criteris de l'article 32 del DL 1/2010.

3. Usos permesos:

| | | | | | |
|-------------------------|-----|-----------------------|----|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | C* | Indústria | I | Agrícola | D |
| Habitatge plurifamiliar | C* | Magatzem | I | Pecuari | D |
| Comerç al detall | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | C |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | I | Activitats extractives | C |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | C* | Càmping i caravàning | C |
| Parc comercial | I | Educatiu | C* | Serveis mediambientals | C |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | C |
| Oficines i serveis | C** | Esportiu | C* | | |
| Hoteler | C* | Cultural | C* | | |
| Restauració | C* | Associatiu | I | | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu | | | | | |

* D'acord amb les salvetats i criteris que preveu l'article 47 del DL 1/2010, i exclòs la modalitat hotel apartament.

** S'admet l'ús d'oficina i serveis a fi de poder establir despatxos professionals i activitats de comerç al detall dels productes propis de les explotacions agrícoles.

Pels usos agrícoles, queden prohibides les instal·lacions que es contradiguin amb l'aprofitament del sòl per aquest ús.

Pel que te a veure amb les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, s'ajustaran a les salvetats i criteris que preveu l'article 47 del DL 1/2010.

Noves construccions: Són admeses les actuacions específiques per a activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

Les infraestructures d'accessibilitat.

Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

4. A banda de les construccions referents a activitats o equipaments d'interès públic, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra.

Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

5. Les llicències per construccions agrícoles i ramaderes es regularan segons els articles 117 i 118, respectivament, d'aquesta mateixa normativa.

Article. 119 - Sòl forestal de valor (clau 22)

1. Definició:

2. 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.

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.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter forestal i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.

3. Condicions d'ús: Els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de la massa boscosa; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

| | | | | | |
|-------------------------|----|-----------------------|----|------------------------|----|
| Habitatge unifamiliar | C* | Indústria | I | Agrícola | C |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | D |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | I | Activitats extractives | C* |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | C* | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | C* |
| Oficines i serveis | I | Esportiu | I | | |
| Hoteler | I | Cultural | C* | | |
| Restauració | C* | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|--|---|---------------|---|-----------------|---|
| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
| Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu | | | | | |

* Aquests usos només són admissibles amb les salvetats i criteris que preveu l'article 47 del DL 1/2010 i en el cas d'habitatge, restauració i allotjament rural en edificacions existents.

4. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de nova edificació, la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

5. Es permetrà l'ús extractiu sempre i quan vingui autoritzat en compliment de l'article 47 del DL 1/2010 i els abocaments que formin part d'un programa de restauració d'àrees afectades per activitats extractives.

6. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades per retirada de llenya i per tasques forestals quan estiguin previstos en un Pla de Gestió Forestal o sigui necessari per la correcta gestió forestal.

Article. 120 - Sòl paisatgístic i ecològic de valor reconegut (clau 24a)

1. Definició:

2. Comprèn el sòl no urbanitzable emplaçat les zones vulnerables del municipi que configuren el paisatge que el caracteritza. Inclou principalment els terrenys situats a la banda de sud a la zona de Pedrinyà seguint la carretera de Madremanya. Per les seves característiques naturals, paisatgístiques i ambientals i per la seva situació dins del municipi, ha de ser objecte d'una especial protecció de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar els seus valors i s'assegurin la seva regeneració i millora de les seves condicions naturals.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter rural i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis i alteracions de la morfologia.

3. Condicions d'ús: Els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de les seves característiques naturals. L'aprofitament forestal s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

S'admeten els usos agrícoles, així com aquelles activitats orientades a la protecció de les característiques mediambientals i paisatgístiques. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla especial estarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o interès social, sempre i quan es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi sense lesionar el valor específic que es vol protegir.

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | I | Indústria | I | Agrícola | C |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | D |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | I | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | I | Esportiu | I | | |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|---|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| <i>ús dominant</i> | <i>D</i> | <i>Ús compatible</i> | <i>C</i> | <i>ús incompatible</i> | <i>I</i> |
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

4. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, només s'admet la construcció de petits coberts agrícoles per guardar eines de l'hort. Les edificacions tindran una planta de 6 m² com a màxim i alçada de 3 m. Es cobriran amb teula ceràmica i s'acabaran amb remolinat.

5. Per a la construcció de tanques s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús de la finca. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge i només s'admetran de filat metàl·lic a una alçada màxima de 1.50 m, o bé vegetals, amb una base de 20 cm de obra, es a dir opaca. La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí equivalent a la distància de protecció que s'estableix en els articles 71 i 72, resseguint la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.

6. Es prohibeix la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

7. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades o per retirada de llenyà i per tasques forestals quan estiguin previstos en un Pla de Gestió Forestal o sigui necessari per la correcta gestió forestal.

Article. 121 - Sòl paisatgístic i ecològic de preservació (clau 24b)

1. Definició:

2. Comprèn el sòl no urbanitzable que en el passat havien estat zones humides i que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció atès el seu alt valor ecològic i per la importància que suposa la constitució d'un corredors natural; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

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.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter rural i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis i alteracions de la morfologia.

3. Condicions d'ús: Els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de les seves característiques naturals. L'aprofitament forestal s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------------|----|
| Habitatge unifamiliar | I | Industria | I | Agrícola | C |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | C |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | I | Activitats extractives | C* |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | I | Esportiu | I | Parcs, espais lliures i jardins | C |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| ús dominant | D | Ús compatible | C | ús incompatible | I |
|---|---|---------------|---|-----------------|---|
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

* *Aquests usos només són admissibles amb les salvetats i criteris que preveu l'article 47 del DL 1/2010.*

4. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de nova edificació, la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades.

5. Estan prohibits els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn. Només es podran autoritzar els abocaments sempre i quan formin part d'un pla de restitució d'antigues zones extractives i amb el conseqüent estudi paisatgístic.

6. Es podrà permetre l'ús extractiu sempre i quan es tramiti prèviament un Pla Especial que incorpori un estudi Paisatgístic i un estudi geologic-miner que valori la quantitat i qualitat dels recursos miners que justifiquin l'ús extractiu.

7. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades o per retirada de llenyà i per tasques forestals quan estiguin previstos en un Pla de Gestió Forestal o sigui necessari per la correcta gestió forestal.

6. Els planejament derivat haurà de preveure l'estudi de les zones inundables

Article. 122 - Sòl paisatgístic i ecològic d'entorn ambiental del nucli (clau 24c)

1. Definició:

2. Comprèn el sòl no urbanitzable emplaçat les zones de protecció ambiental dels nuclis habitats. Per les seves característiques naturals, paisatgístiques i ambientals i per la seva situació dins del municipi, ha de ser objecte d'una especial protecció de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar els seus valors i s'assegurin la seva regeneració i millora de les seves condicions naturals.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter rural i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis i alteracions de la morfologia.

3. Condicions d'ús: Els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de les seves característiques naturals. L'aprofitament forestal s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

S'admeten els usos agrícoles, així com aquelles activitats orientades a la protecció de les característiques mediambientals i paisatgístiques. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla especial estarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o interès social, sempre i quan es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi sense lesionar el valors específic que es vol protegir.

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | I | Indústria | I | Agrícola | C |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | D |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | I | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | I | Esportiu | I | | |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|---|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| <i>ús dominant</i> | <i>D</i> | <i>Ús compatible</i> | <i>C</i> | <i>ús incompatible</i> | <i>I</i> |
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

4. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, només s'admet la construcció de petits coberts agrícoles per guardar eines de l'hort. Les edificacions tindran una planta de 6 m² com a màxim i alçada de 3 m. Es cobriran amb teula ceràmica i s'acabaran amb remolinat.

5. Per a la construcció de tanques s'haurà de justificar la seva necessitat per a ús de la finca. Quan sigui inevitable la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge i només s'admetran de filat metàl·lic a una alçada màxima de 1.50 m, o bé vegetals, amb una base de 20 cm de obra, es a dir opaca. La seva col·locació estarà subjecta a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí equivalent a la distància de protecció que s'estableix en els articles 71 i 72, resseguint la topografia natural sense escalonaments i sense interferir el traçat dels camins públics.

6. Es prohibeix la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtuï les característiques de l'entorn.

7. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades o per retirada de llenyà i per tasques forestals quan estiguin previstos en un Pla de Gestió Forestal o sigui necessari per la correcta gestió forestal.

Article. 123 - Sòl paisatgístic i ecològic, riberals (clau 24d)

1. Definició:

2. Comprèn el sòl no urbanitzable emplaçat als marges de la llera de la riera de La Pera que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, ha de ser objecte d'una especial protecció atès el seu alt valor ecològic i per la importància que suposa la constitució d'un corredors natural; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

3. Condicions d'ús: Els terrenys així qualificats no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin transformació de les seves característiques naturals. L'aprofitament forestal s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.

| | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------------|---|------------------------|---|
| Habitatge unifamiliar | I | Industria | I | Agrícola | C |
| Habitatge plurifamiliar | I | Magatzem | I | Pecuari | I |
| Comerç al detall | I | Reparació de vehicles | I | Forestal | D |
| Centre comercial | I | Garatge-aparcament | I | Activitats extractives | I |
| Recinte comercial | I | Estació de servei | I | Càmping i caravàning | I |
| Parc comercial | I | Educatiu | I | Serveis mediambientals | I |
| Gran establiment | I | Sanitari-assistencial | I | Allotjament rural | I |
| Oficines i serveis | I | Esportiu | I | | |
| Hoteler | I | Cultural | I | | |
| Restauració | I | Associatiu | I | | |
| Recreatiu | I | Religiós | I | | |

| | | | | | |
|---|----------|----------------------|----------|------------------------|----------|
| <i>ús dominant</i> | <i>D</i> | <i>Ús compatible</i> | <i>C</i> | <i>ús incompatible</i> | <i>I</i> |
| <i>Definició d'usos segons article B.1c de l'Annex normatiu</i> | | | | | |

3. La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter rural i la millor seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis i alteracions de la morfologia.

4. En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de nova edificació, la tala d'arbrat no regulada per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades., l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtuï les característiques de l'entorn.

5. Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades no regulades per plans d'explotació de finques forestals degudament autoritzades.

6. Caldrà preveure un programa d'actuacions per recuperar el bosc de ribera de forma suau i espaiada en el temps per a no desequilibrar les masses forestals existents.

7. La propietat es comprometrà a desenvolupar en la zona de protecció un programa d'actuacions de recuperació del bosc de ribera de forma suau i espaiada en el temps per

a no desequilibrar les masses forestals existents. Aquestes millores es faran de forma progressiva i comptant amb la col·laboració i supervisió de les administracions actuant. Els tractaments silvícoles que caldrà executar estaran destinats a naturalitzar l'àmbit.

TÍTOL IV. PROTECCIÓ DELS BÉNS PROTEGITS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article. 124 - Definició

1. D'acord amb el que preveu l'article 69 del DL 1/2010, aquest Pla inclou el Catàleg de béns d'interès que cal protegir. Aquest catàleg té caràcter bàsic i planteja una protecció fonamental que es podrà detallar i aprofundir amb la redacció d'un Pla especial d'acord amb el que preveu l'article 67.1a del DL 1/2010, el qual podrà incorporar nous elements o valorar el manteniment dels aquí identificats, si és procedent.

2. Es considera patrimoni històric, artístic, urbanístic, arquitectònic i paisatgístic de La Pera el conjunt d'edificis, construccions, jardins, elements, carrers i places i els espais i elements naturals que constitueixen la identitat històrica del municipi i que cal conservar, millorar i transmetre en òptimes condicions a les generacions futures.

3. El present catàleg distingeix les categories següents de béns i paisatges protegits.

Béns culturals d'interès nacional. Inclouen aquelles que tenen un nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català, i que es correspon amb la dels béns d'interès cultural definits a la Llei de Patrimoni històric espanyol. En les edificacions incloses en aquesta categoria resta prohibit l'enderroc i només es permeten obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació amb un respecte escrupolós dels seus valors. Qualsevol obra, alteració, canvi d'ús, resta condicionat a l'informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Edificis d'Interès Arquitectònic o Històric: S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, conjunts o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter o local. Qualsevol obra de reforma, ampliació, modificació de les volumetries i de tractaments de les façanes, resta condicionat a l'informe previ favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya

Espais i Elements d'Interès Natural: Comprèn tant els indrets d'interès paisatgístic propi com els espais al voltant d'altres béns culturals o naturals catalogats i que han de restar lliures d'edificació, com els elements vegetals singulars. Aquests indrets no poden ser objecte d'alteració sense l'avaluació per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Article. 125 - Nivells de protecció

Aquesta normativa identifica una relació exhaustiva d'elements d'interès patrimonial en un afany de reconèixer els elements característics del municipi definidors de la seva evolució històrica, per això la relació incorpora elements de diferent vàlua que cal classificar segons dos nivells de protecció, tot això, sense perjudici de les oportunes concrecions i precisions que podés detallar el pla especial del patrimoni històric a desenvolupar. Els plànols de la normativa identifiquen aquests elements amb uns símbols gràfics

El nivell 1, es limita a enumerar edificacions o elements puntuals senyalats pel seu valor històric contextual o com a referència, en els quals es permeten intervencions més intenses.

1. El nivell 2, el més restrictiu, identifica els elements de notable interès que convé preservar d'alteracions profundes que desvirtuïn el seu significat i valor patrimonial.

Article. 126 - Normes de protecció en relació als edificis i elements catalogats, nivell 1

1. Els edificis i elements catalogats dins aquest nivell són una mostra de la història arquitectònica que ha configurat el paisatge urbà del municipi per la qual cosa cal

incorporar-los a la memòria històrica amb el màxim rigor si be la seva relativa importància no permet establir mecanismes de protecció més acusats com en el cas del nivell 1.

2. Les intervencions sobre aquests elements hauran de mantenir la coherència i respecte formal que mereixen en funció de les seves particulars característiques. En el cas que la seva pervivència sigui manifestament incompatible amb les intervencions que es proposin i es justifiqui un major interès per a la formulació d'aquestes, podran afectar-se amb les següents condicions:

Caldrà realitzar un detallat aixecament gràfic i fotogràfic dels elements a afectar que s'incorporarà a la sol·licitud de llicència d'obres i que serà incorporat a l'arxiu històric municipal.

El projecte d'intervenció justificarà la necessitat ineludible d'intervenir sobre els elements afectats, aspecte que haurà de ser valorat per l'Ajuntament prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'obres. Sense una valoració favorable de l'ajuntament no podrà autoritzar-se la seva afectació. En el de dubte o discrepància serà potestativa la petició d'informe no vinculant al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Si la protecció afecta a només una part de l'edifici o a un element, a la resta de l'edifici es permetrà realitzar actuacions que no restaran subjectes a les normes de protecció que determinen aquests articles.

Article. 127 - Normes generals en relació als béns immobles, nivell 2

1. Els propietaris de les finques i/o edificacions incloses en el present Catàleg i, per tant, mereixedores de protecció, estan obligats a conservar-los en bon estat de seguretat, salubritat i ornat públic.

2. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i d'ornat de les edificacions, jardins i terrenys, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació.

3. Els propietaris de l'immoble en el qual hi hagi elements incorporats a la construcció que mereixin ésser protegits, no podran canviar-los de lloc ni realitzar-hi reparacions o reformes sense l'autorització de l'Ajuntament, que serà el responsable de la seva vigilància i conservació.

4. Quan en el curs d'una obra de reforma, conservació o construcció, apareguin elements d'interès històric o arqueològic, el propietari queda obligat a comunicar-ho immediatament a l'Ajuntament i podran ser d'immediata aplicació els efectes de suspensió de llicència.

5. Els propietaris inclosos dintre dels conjunts protegits resten obligats, prèviament a qualsevol actuació que hi vulguin efectuar, a la sol·licitud d'un informe a l'Ajuntament en la qual es determinarà per a cada actuació els elements que cal preservar i protegir.

6. Les determinacions que es contenen en aquestes Normes i en els documents que les desenvolupin per a la protecció dels béns culturals o del patrimoni historicoartístic, hi són sense perjudici de l'acció protectora de la Generalitat i/o de les altres administracions.

Article. 128 - Normes de protecció dels edificis, conjunts i béns immobles, nivell 2

1. Són preferents les actuacions de conservació, consolidació, rehabilitació i restauració i, en cap cas, es permetrà el seu enderrocament o les obres que suposin un canvi de les característiques tipològiques essencials del bé catalogat.

2. En el cas de rehabilitació o reutilització es recuperaran els elements protegits i les obres s'atendran a les condicions de protecció que, amb caràcter detallat, poguessin establir-se.

3. En les edificacions incloses en aquest apartat no s'hi podran realitzar més obres que les de restauració o conservació dels edificis, les quals no podran variar els elements edificatòries i estructurals definitoris dels seus valors, ni incrementar per cap motiu el seu volum; es prohibeixen les obres d'enderrocament i de transformació dels edificis i de l'entorn natural del lloc.

4. Hauran de respectar-se les façanes, els buits, els afegits i les obertures, així com els materials existents i els pendents de cobertes.

Article. 129 - Normes de protecció dels entorns naturals i el paisatge

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, davant dels riscos de la progressiva banalització de l'espai.

2. Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:

Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.

Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).

Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.

Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.

e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

Article. 130 - Condicions per a les edificacions emplaçades en paisatges catalogats

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

2. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del DL 1/2010 i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la

implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.

3. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les estratègies següents d'integració en el paisatge:

Harmonització. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat.

Mimesi / camuflatge /ocultació. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

Monumentalització. Excepcionalment es podrà optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del Paisatge.

4. Les edificacions hauran de complir les condicions següents per a garantir una integració satisfactòria en el paisatge:

Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

Pendent del terreny. En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin als extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

Parcel·la. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

Distàncies. Les edificacions se separaran com a mínim 100 metres de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran, dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 metres.

Tractament exterior. Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat. Com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que tinguin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant del conjunt.

5. Les edificacions que pel caràcter particular que tenen estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al

procediment regulat per l'article 48 del DL 1/2010 si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 300 m².

7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del DL 1/2010, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, faran servir els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

8. L'autorització dels projectes d'edificació a què fa referència aquest article requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge.

Article. 131 - Condicions d'integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per a mostrar-ne la inserció en el mateix i els que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja s'inclourà en un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, i també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

4. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fi de fer-lo paisatgísticament acceptable.

5. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions que estableixen aquestes normes i, l'article 120.3 i 120.4, els instruments previstos a la legislació sobre el paisatge que es vagin aprovant i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

Article. 132 - Intervenció en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació independent del corresponent projecte tècnic:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els composin, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb

un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.

- Reportatge fotogràfic detallat i complert sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.
- Estudi historiogràfic complert de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn a la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

2. La relació d'edificis establerta en la present normativa, sens perjudici de la protecció especial que li correspon en funció de la seva inclusió en el present Catàleg, es troba subjecte a la normativa establerta en funció de la zona en la que es troba.

TÍTOL V. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

SECCIÓ 1. Primera. Volums i usos fora d'ordenació

Quan els edificis i instal·lacions i usos amb llicència anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament de l'activitat, quedaran en situació de fora d'ordenació.

Així mateix, resten qualificats en situació de fora d'ordenació els edificis, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes pel DL 1/2010.

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

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.5 del DL 1/2010.

SECCIÓ 2. Segona. Volums i usos disconformes

Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, ni es troben incloses en els supòsits de l'apartat 2 de la DT 1^a, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes normes urbanístiques estableixen per a cada zona.

Els usos preexistents i legalitzats abans de l'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal poden mantenir-se, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la llei i les normes per a cada zona d'aquest Pla.

SECCIÓ 3. Tercera. Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixin el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior. Altrament caldrà materialitzar-ne el seu aprofitament a través de la seva agrupació amb altres finques veïnes.

SECCIÓ 4. Quarta. Activitats existents en parcel·les inferiors a la parcel·la mínima.

En les parcel·les existents amb superfície inferior a la mínima en la qual existeixi més d'una activitat, es reconeixeran les activitats existents anteriors a la data d'aprovació definitiva del document. A fi de poder determinar les que estiguin amparades per aquesta disposició, l'Ajuntament obrirà un període de 6 mesos per determinar les activitats que són existents en la qual caldrà que s'aporti la documentació suficient per demostrar-ne l'existència i l'antiguitat.

Passat aquest termini, a les que no estiguin reconegudes els prevaldrà el criteri del POUM per cada una de les zones urbanístiques.

TÍTOL VI. ANNEXES NORMATIUS

CAPÍTOL 1. DEFINICIONS

SECCIÓ 1. Definició dels paràmetres que regulen l'ordenació

1.1 Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

1. Aprofitament urbanístic del sector

És la resultant de ponderar d'acord amb l'article 37 del DL 1/2010 l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. També integra la densitat de l'ús residencial. S'expressa en unitats d'aprofitament (ua)

2. Aprofitament mitjà del sector (AM)

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m²s)

3. Coeficient o índex d'edificabilitat brut (IEB)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

4. Coeficient d'edificabilitat complementari brut (IECB)

És el coeficient d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a uns usos concrets que s'assenyalen per a cada zona. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge per zona.

5. Coeficient o índex de volum edificable brut (IVB)

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m³/m²s).

6. Densitat màxima d'habitatges bruta (DMHB)

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha)

1.2 Definició de paràmetres referits a les zones

1. Coeficient o índex d'edificabilitat net de la zona o intensitat neta d'edificació de la zona (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

2. Coeficient o índex de volum edificable net de la zona (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).

3. Densitat màxima neta d'habitatges de la zona (DMHN)

Coefficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

4. Superfície d'aprofitament privatiu (SAP)

Dimensió que indica la quantitat de sòl destinada a l'aprofitament urbanístic, generalment en forma d'edificació, un cop s'han descomptat les superfícies destinades a sistemes. Les unitats s'expressen en metres quadrats (m^2).

1.3 Definició de paràmetres referits a la parcel·la

1. Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

2. Parcel·la mínima

És la unitat de sòl de dimensions mínimes que pot resultar apta per l'edificació. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el que preveu l'article 196.2 del DL 1/2010.

3. Solar

Parcel·la classificada com a sòl urbà, apte per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística en el present POUM que d'acord amb l'Article 29 del DL 1/2010 reuneix les següents condicions:

Urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes per aquest Pla o bé si aquest no les fixa, disposa dels serveis urbanístics bàsics i afronta amb via que compta amb enllumenat públic, íntegrament pavimentada (incloses voreres). No s'aplica al sòl urbanitzable i no urbanitzable que confronti amb carreteres, vials de connexió i vials que delimitin el sòl urbà.

Té assenyalades alineacions i rasants

És susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un PMU ni en un PA.

Per edificar no s'han de cedir altres terrenys per a carrers o vies.

4. Alineació

És la línia de separació entre el viari, o altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

5. Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

6. Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Per aquelles parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a cada façana i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

7. Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la (IEN)

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

8. Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la (IECN)

És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

9. Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel·la (IVN)

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).

10. Densitat neta d'habitatges (DNH)

Quocient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa com la relació entre 1 habitatge i la quantitat de superfície de parcel·la mínima necessària ($1hab/x m^2$)

11. Ocupació de parcel·la (C)

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel·la. S'expressa com un percentatge (%)

12. Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel·la. No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

1.4 Definició de paràmetres referits al carrer

1. Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit entre el sistema viari i les parcel·les.

2. Rasant del carrer o del vial

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en el seu recorregut.

3. Amplària del vial

És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant o paràmetre, entre trams de vial, per tal de determinar l'alçària reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.

4. Illa o Mansana

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

5. Arrodoniment de les cantonades

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, arrodonint la trobada en angle.

6. Xamfrans

Consisteix en modificar el punt d'intersecció de les alineacions dels vials que formen una cruïlla, bé siguin les edificacions o les tanques de separació dels terrenys, substituint la trobada en angle per un petit tram recte.

1.5 Definició de paràmetres referits a l'edifici

1. Edificació principal i edificació auxiliar

L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars del principal: magatzematge, instal·lacions o aparcament.

Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

2. Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici (ST)

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, exclosos els soterranis i la part de coberta amb una alçada lliure menor de 1,50 m, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st)

3. Volum total d'un edifici (VT)

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars. S'expressa en metres cúbics (m³)

4. Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

5. Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

6. Planta baixa (PB)

És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

7. Planta soterrani (PS)

Són les situades a sota de la planta baixa.

8. Espai Entresol (EE)

Per entresol s'entén la part superior de les dues en què un sostre, fet a una certa alçària, divideix parcialment un espai. Es caracteritza a més, perquè:

No té accés independent des de l'exterior.

Està enretirat almenys 3,00 metres de la línia de façana.

L'alçària lliure mínima per sobre és de 2,20 metres y per sota de 2,50 metres.

9. Planta pis (PP)

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

Espai sotacoberta, fumeral o golfes (SC)

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

10. Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

11. Alçària reguladora màxima (ARM)

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

12. Nombre màxim de plantes (NMP)

És la quantitat de plantes que es permet construir dins de l'alçària reguladora màxima, incloses la planta baixa i les plantes pis.

13. Alçària lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta inferior i la cara inferior del forjat superior.

14. Cossos sortints

Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Poden ser tancats, semitancats o oberts.

Són cossos sortints tancats els que tenen els costats amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels laterals del vol tancat són cossos sortints oberts.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats i semitancats computarà com a superfície de sostre edificable.

15. Elements sortints

Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.

Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

16. Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il·luminació.

17. Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il·luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, cuines, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

18. Llucanes

Són finestres verticals situades sobre la coberta inclinada de l'edifici, característiques d'algunes zones de muntanya, habitualment cobertes i tancades lateralment amb el mateix material que la coberta inclinada i d'amplària igual a l'entrebigat de la coberta,

19. Elements tècnics de les instal·lacions

Són les parts integrants de l'edifici amb caràcter comú: Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, conductes de ventilació i de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, maquinària d'ascensor, baranes, separadors, elements de suport per estendre la roba, accessos als elements comuns de l'immoble.

1.6 Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial

1. Paret mitgera

Es la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjanaria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

2. Fondària edificable

És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

3. Alineació interior de l'illa

És la línia paral·lela a la façana situada a la distància indicada per la fondària edificable màxima.

4. Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables.

5. Reculada de l'edificació

Es l'enretirada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

1.7 Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada

1. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les distàncies entre les edificacions, inclosos els seus cossos sortints i les plantes soterranis, i els límits de la parcel·la o altres edificis.

2. Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes.

SECCIÓ 2. Definició d'usos i la seva classificació

2.1 Criteris de classificació

1. Tipus de classificació bàsica d'usos.

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

Segons el seu domini

Segons la seva funció urbanística

Segons el règim d'intervenció

Segons la seva funció específica

2. Classificació d'usos segons el domini

D'acord amb aquest criteri es diferencien els següents usos:

Públics.

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

Privats.

Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

Col·lectius.

Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

3. Classificació i definició dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

Usos globals.

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

Usos dominants.

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

Usos compatibles.

S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

Usos incompatibles.

S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

4. Classificació i Definició dels usos globals

El present POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

Ús residencial

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

Ús terciari

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

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial. Es consideren activitats industrials les dirigides a la 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. Inclou les logístiques i de distribució.

Ús rural

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.

Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

Ús de serveis tècnics i ambientals

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb les diferents modalitats de transport rodat de bicicletes o de vianants públic o privat.

Ús d'equipaments comunitaris

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

Ús d'espais lliures.

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

5. Classificació i definició dels usos específics

El present POUM distingeix i defineix els usos específics següents:

Habitatge unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

Ús de comerç

- Definició d'establiments comercials

Són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

- Caràcter dels d'establiments comercials:

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis, connectats o no entre si, en els quals es duen a terme les activitats respectives d'una manera empresarialment independent.

Són establiments comercials de caràcter col·lectiu:

a) El centre comercial, quan els establiments es troben en un mateix edifici o en dos o més que estan comunicats.

b) El recinte comercial, quan dos o més establiments s'agrupen en diversos edificis en un mateix espai. S'entén que es troben en un mateix espai si es produeix qualsevol de les circumstàncies següents:

Primera. Accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu o preferent dels comerciants o dels clients.

Segona. Aparcaments compartits o adjacents d'ús preferent dels clients.

Tercera. Serveis comuns per als comerciants o per als clients.

Quarta. Denominació o imatge comuna del recinte.

No són recintes comercials els conjunts d'establiments situats en locals dels baixos dels edificis destinats a habitatges o oficines, sempre que estiguin situats dins la trama urbana consolidada.

c) La concentració comercial, quan fora de la trama urbana consolidada concorren dos o més establiments dedicats al comerç detallista en una distància inferior a 300 metres l'un de l'altre. No computen a l'efecte del càlcul de la dita distància les superfícies comercials situades en els baixos d'edificis residencials plurifamiliars, sempre que no incloguin cap gran establiment comercial considerat individualment.

El concepte de concentració comercial s'ha d'entendre en els termes següents:

Primer. La distància esmentada es mesura des de qualsevol punt d'un establiment, inclosos els serveis i aparcaments, fins a qualsevol punt de l'altre, inclosos també els serveis i aparcaments d'aquest.

Segon. S'entén que hi ha concentració comercial, encara que la distància entre els edificis dedicats al comerç detallista sigui superior a 300 metres, si en l'espai que els separa es desenvolupen altres activitats comercials no detallistes, de serveis o lúdiques, promogudes conjuntament o que conformen una àrea d'atracció. En aquest cas, la distància màxima per a considerar que un establiment es troba dins una concentració comercial és de 500 metres.

- Tipus d'establiments comercials

1. Són grans establiments comercials:

a) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats en municipis de més de 240.000 habitants.

b) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.000 metres quadrats en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.

c) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 metres quadrats en municipis amb una població de 10.001 a 25.000 habitants.

d) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.

e) Els establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment a la venda d'articles i material esportiu, es consideren grans establiments comercials si llur superfície de venda és superior a 1.300 metres quadrats en municipis amb una població de 25.000 a 240.000 habitants i si llur superfície de venda és superior a 1.500 metres quadrats en municipis amb més de 240.000 habitants. Per als municipis de menys de 25.000 habitants s'apliquen els criteris generals previstos per les lletres c i d.

2. Són establiments comercials mitjans:

a) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats en municipis de més de 240.000 habitants.

b) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats en municipis amb una població de 25.001 a 240.000 habitants.

c) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 600 metres quadrats en municipis amb una població de 10.001 a 25.000 habitants.

d) Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 500 metres quadrats en municipis amb una població de fins a 10.000 habitants.

3. En qualsevol cas resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials els establiments mitjans del sector alimentari. També resten subjectes a dimensionament en el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, independentment de la consideració que els correspongui en virtut dels apartats precedents, els establiments amb una superfície de venda igual o superior a 1.000 metres quadrats dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, d'articles i complements esportius, d'equipament de la persona i de lleure i cultura.

4. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils, embarcacions i altres vehicles, maquinària, materials per a la construcció i articles de sanejament, mobles, articles de ferreteria i bricolatge, i també els centres de jardineria, són grans establiments comercials si tenen una superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats. En el supòsit que aquests establiments, sense superar individualment els 2.500 metres quadrats de superfície de venda, formin un establiment col·lectiu, aquest és considerat un gran establiment comercial si el conjunt supera els 5.000 metres quadrats de superfície de venda.

5. Les implantacions comercials que no responen a cap de les categories d'establiments comercials descrites en els apartats 1, 2 i 4 es consideren, a tots els efectes, establiments comercials petits.

6. S'entén per superfície de venda els espais en els quals s'exposen les mercaderies inclosos els espais interns pels quals poden transitar els clients. i els espais en els quals s'efectuen els actes habituals per vendre-les i cobrar-les, i també la superfície destinada a prestar serveis relatius als productes adquirits. S'han d'establir per reglament les superfícies incloses i excloses del concepte superfície de venda.

7. Les dades de població que s'han de prendre en consideració per a determinar els tipus d'establiments comercials establerts pels apartats 1 i 2 són les corresponents al darrer padró continu.

Oficines i serveis.

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en la Divisió 8, les Agrupacions 95 i els grups 943, 944, 945 i 946 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses i lloguers i altres serveis. En aquest sentit 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.

Hoteler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en el D. 176/1987, de 9 d'abril, sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hostaleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments i pensions.

Hotel :

Es aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

Hotel-apartament

Es aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.

Motel :

Es aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.

Pensió :

Es aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

Allotjament rural

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenils, refugis de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències-cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

Restauració

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

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

Recreatiu

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.

Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, wisqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

Han de complir la llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics. Dintre de la classificació Nacional d'activitats Econòmiques de l'INE, correspon a la inclosa a l'agrupació 96.

Indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou totes les activitats de caràcter industrial de la LLei 3/1998 que regula la intervenció integral de l'administració.

Es defineixen dos tipus d'us industrial :

Industrial tipus 1:

1. Energia

1.13 Plantes fotovoltaïques

3. Producció i transformació de metalls

3.14 Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos i/o serralleries

3.15 Fabricació de caldereria (cisternes, recipients, radiadors i calderes d'aigua calenta).

3.16 Fabricació de generadors de vapor.

3.23 Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars.

3.26 Fabricació d'electrodomèstics.

3.27 Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics.

3.32 Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars.

6. Indústria tèxtil, de la pell i cuirs

6.10 Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars.

7. Indústria alimentària i del tabac

7.6 Carnisseries amb obrador.

7.7 Fleques amb forns de potència

8. Indústria de la fusta, del suro i dels mobles

8.3 Fabricació de mobles

8.9 Fusteries, ebenisteries i similars amb superfície superior a 500 m², o de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge

9. Indústria del paper

9.5 Instal·lacions industrials destinades a la manipulació de paper i cartró fins a 20 t/d.

12. Altres activitats

12.3 Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecatge corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és de fins a 1.000 kg i la superfície fins a 500 m².

12.10 Dipòsit i emmagatzematge de productes peril·losos (productes químics, productes petrolers, gasos combustibles i altres productes peril·losos) amb una capacitat fins a 15 m³.

12.18.b Tallers de reparació mecànics, exclosos els de reparació de vehicles automòbils, llevat dels que disposen d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies.

12.19 b. Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport i que no fan operacions de pintura, amb una superfície fins a 500 m².

12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície fins a 75 m² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).

12.28 Centres de diagnòsi per la imatge.

12.32 Centres veterinaris.

12.40 Bugaderies no industrials.

12.41 Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial, amb una superfície fins a 500 m².

Industrial tipus 2:

1. Energia

1.1. Instal·lacions de combustió amb una potència tèrmica de combustió fins a 2 MW. S'inclouen les instal·lacions de producció d'energia elèctrica en règim ordinari o en règim especial, en les que es produeixi la combustió de combustibles fòssils i també les instal·lacions de cogeneració, calderes, forns, generadors de vapor o qualsevol altre equipament o instal·lació de combustió existent en una indústria, sigui aquesta o no la seva activitat principal.

1.6 Generadors de vapor de capacitat fins a 4 tones de vapor per hora.

- 1.7 Generadors de calor de potència calorífica fins a 3.000 tèrmies per hora.
- 1.12 Instal·lacions industrials, i altres tipus, per la fabricació d'energia elèctrica, vapor i aigua calenta amb una potència tèrmica fins a 0.2 MW.
- 1.13 Plantes fotovoltaïques

3. Producció i transformació de metalls

- 3.4 Fonerries de metalls ferrosos amb una capacitat de producció fins a 2 t/d.
- 3.5 Fabricació de tubs i perfils.
- 3.7 Indústria de la transformació de metalls ferrosos.
- 3.9.b Instal·lacions per a la fusió de metalls no ferrosos, inclòs l'aliatge, inclosos els productes de recuperació (refinatge, emmotllament en fosa), amb una capacitat de fusió fins a 4 t/d per al plom i el cadmi, i amb una capacitat fins a 20 t/d per a altres metalls.
- 3.10 Producció i primera transformació de metalls preciosos.
- 3.11 Electròlisi de zenc.
- 3.12 Instal·lacions per a l'aïllament o el recobriment de fils, superfícies i conductors de coure o similars mitjançant resines o processos d'esmaltatge.
- 3.14 Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos i/o serralleries
- 3.15 Fabricació de caldereria (cisternes, recipients, radiadors i calderes d'aigua calenta).
- 3.16 Fabricació de generadors de vapor.
- 3.17 Forja, estampació, embotició de metalls, sinterització.
- 3.18 Tractament tèrmic de metall.
- 3.19 Decapatge de peces metàl·liques mitjançant processos tèrmics.
- 3.20 Afinament de metalls.
- 3.21 Instal·lacions de tractament de superfície de metalls i matèries plàstiques per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes emprades o de les línies completes destinades al tractament sigui fins a 30 m3.
- 3.23 Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars.
- 3.24 Instal·lacions per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta.
- 3.26 Fabricació d'electrodomèstics.
- 3.27 Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics.
- 3.30 Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars i de motors per a vehicles, amb una superfície total fins a 30.000 m2.
- 3.31 Fabricació de material ferroviari mòbil amb una superfície total fins a 30.000 m2.
- 3.33 Instal·lacions per la construcció i reparació de aeronaus amb una superfície total fins a 30.000 m2.
- 3.32 Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, argenteria, bijuteria i similars

4. Indústries minerals i de la construcció

- 4.2 Fabricació d'elements de formigó, guix i ciment.
- 4.5 Instal·lacions de fabricació de vidre, inclosa la fibra de vidre, amb una capacitat de fusió de fins a 20 t/d i exclosa la fabricació de vidre quan la capacitat de fusió sigui fins a 1 t/d.
- 4.6 Instal·lacions per a la fosa de materials minerals, inclosa la fabricació de fibres minerals, amb una capacitat de fosa fins a 1 t/d.
- 4.7 Fabricació de productes ceràmics, refractaris, porcellana, gres, argila plàstica i similars, quan la capacitat de la instal·lació és fins a 1 t/d i no estan inclosos en l'annex .
- 4.13 Plantes de preparació i ensacament de ciments especials i/o moreters.
- 4.14 Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats, amb una capacitat fins a 1.000 t.
- 4.16 Instal·lacions de tall, serradura i poliment per mitjans mecànics de roques i pedres naturals.
- 4.17 Fabricació de materials abrasius a base d'alúmina, carbur de silici i altres productes similars.
- 4.19. Tractaments superficials del vidre per mètodes químics.
- 4.18 Instal·lacions de sorrejament amb sorra, grava menuda o d'altres abrasius
- 4.20 Tractaments superficials del vidre per mètodes físics.

5. Indústria química

- 5.6 Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries.
- 5.11 Fabricació de pintures, tintes, laques, vernissos i revestiments similars.
- 5.12 Fabricació de:
 - 5.12.a Sabons, detergents i altres productes de neteja i abrillantament.
 - 5.12.b Perfums i productes de bellesa i higiene.
- 5.13 Fabricació de material fotogràfic verge i preparats químics per a la fotografia.

- 5.17.a Fabricació de productes de matèries plàstiques termoestables.
- 5.17.b Fabricació de productes de matèries plàstiques termoplàstiques.
- 5.19 Emmotllament per fusió d'objectes parafínics.

6. Indústria tèxtil, de la pell i cuirs

- 6.3 Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides.
- 6.4 Filatura de fibres.
- 6.5 Fabricació de teixits.
- 6.6 Acabats de la pell.
- 6.7 Obtenció de fibres vegetals per procediments físics.
- 6.8 Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils.
- 6.9 Filatura del capoll del cuc de seda.
- 6.10 Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars.

7. Indústria alimentària i del tabac

- 7.1 Escorxadors amb una capacitat de producció de canals fins a 2 t/d.
- 7.2.a Matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats fins a 10 t/d.
- 7.2.b Matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats fins a 5 t/d (mitjana trimestral).
- 7.3 Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda fins a 200 t/d (valor mitjà anual).
- 7.4 Producció de midó. 7.5 Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i de farina
- 7.6 Carnisseries amb obrador.
- 7.7 Fleques amb forns de potència
- 7.8 Tractament, manipulació i processament de productes del tabac.
- 7.9 Instal·lacions industrials per l'elaboració de greixos i olis vegetals i animals, instal·lacions industrials per l'elaboració de cervesa i Malta, instal·lacions industrials per la fabricació de fècules, instal·lacions industrials per l'elaboració de confitures i almívars, instal·lacions industrials per la fabricació de farina de peix i oli de peix, sempre que a la instal·lació es doni de forma simultània les circumstàncies següents: a) que estigui situada fora de polígons industrials, b) que es trobi situada a menys de 500 m d'una zona residencial, c) que ocupi una superfície de al menys 1 hectàrea, i que s'hauran de sotmetre prèviament a la sol·licitud de la llicència a la prèvia decisió per part de l'òrgan ambiental competent del departament de Medi Ambient i Habitatge de la necessitat o no de sotmetre's a l'avaluació d'impacte ambiental.

8. Indústria de la fusta, del suro i dels mobles

- 8.3 Fabricació de mobles
- 8.4 Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons
- 8.5 Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòleums.
- 8.6 Instal·lacions de transformació del suro en panes de suro. Bullidors de suro.
- 8.7 Serradura i especejament de la fusta i del suro
- 8.8 Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro.
- 8.9 Fusteries, ebenisteries i similars amb superfície superior a 500 m², o de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge

9. Indústria del paper.

- 9.5 Instal·lacions industrials destinades a la manipulació de paper i cartró amb una capacitat de producció superior a 20 t/d.
- 9.2. Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de paper i cartró, amb una capacitat de producció fins a 5 t/d.

10. Gestió de residus

- 10.6.b Monodipòsits de residus de la construcció.
- 10.7 Instal·lacions per la valorització de residus no peril·losos amb una capacitat fins a 100.000 t/a
- 10.8 Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no peril·losos

11. Activitats agroindustrials i ramaderes

- 11.3 Instal·lacions per a l'eliminació i l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament fins a 1 t/d.
- 11.5 Assecatge del pòsit del vi.
- 11.6 Assecatge del llúpol amb sofre.
- 11.7 Assecatge de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials, amb una superfície fins a 500 m².
- 11.8 Desmotatge del cotó, amb una superfície fins a 500 m².

12. Altres activitats

- 12.2 Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desgreixar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum de dissolvent fins a 150 kg/h i fins a 20 t/any i una superfície fins a 500 m².
- 12.3 Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecatge corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és de fins a 1.000 kg i la superfície fins a 500 m².
- 12.4 Instal·lacions d'assecatge amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui fins a 1.000 tèrmies per hora.
- 12.5 Argentament de miralls.
- 12.6 Instal·lacions de rentatge amb dissolvents clorats que utilitzen fins a 1 t/any d'aquests dissolvents.
- 12.9 Fabricació de gel.
- 12.10 Dipòsit i emmagatzematge de productes peril·losos (productes químics, productes petrolers, gasos combustibles i altres productes peril·losos) amb una capacitat fins a 50 m³.
- 12.13 Operacions de mòlta i envasament de productes pulverulents
- 12.15 Envasament d'aerosols, no inclosos en l'apartat 12.15 (fitosanitaris)
- 12.16 Construcció i reparació naval en drassanes i escars amb una superfície total fins a 20.000m²
- 12.18.a Tallers de reparació mecànics, exclosos els de reparació de vehicles automòbils que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies
- 12.18.b Tallers de reparació mecànics, exclosos els de reparació de vehicles automòbils, llevat dels que disposen d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies.
- 12.19. a Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport amb una superfície superior a 500m² i tots aquells que fan operacions de pintura amb independència de la superfície 12.19 b. Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport i que no fan operacions de pintura, amb una superfície fins a 500 m² .
- 12.20 Venda al detall de carburants per a motors de combustió interna.
- 12.22 Indústria de manufactura de cautxú i similars.
- 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca amb una superfície superior a 75 m² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
- 12.24 Laboratoris industrials de fotografia.
- 12.23 Laboratoris d'anàlisi i de recerca, amb una superfície fins a 75 m² (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars).
- 12.29 Serveis funeraris.
- 12.28 Centres de diagnosi per la imatge.
- 12.39 Bugaderia industrial.
- 12.32 Centres veterinaris.
- 12.40 Bugaderies no industrials.
- 12.41 Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial, amb una superfície superior a 500 m².
- 12.42 Fabricació de circuits integrats i circuits impresos
- 12.43 Fabricació de fibra òptica.
- 12.46 Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície superior a 100 m².
- 12.47 Instal·lacions i activitats de neteja de vehicles.
- 12.52 Pistes permanents de carreres i de proves per a vehicles motoritzats d'una superfície igual o inferior a 5 has.

Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

D'acord amb la classificació nacional d'activitats econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'Agrupació 61 i al grup 754.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

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.

Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient

Tallers de reparació de vehicles

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

No inclouen els tallers del ram planxa o pintura que tindran la consideració d'indústria.

Garatge-aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 50.2 i la Subclasse 63.214.

Estació de servei

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:

Tres aparells sortidors per el subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.

Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire

Equip d'extinció d'incendis

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

Educatiu

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

Dintre de la classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses dintre de l'agrupació 93 sobre educació i investigació.

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.

Sanitari-assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sense i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a us residencial, així com 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/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

Cultural

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.

Associatiu

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

Religiós

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

Agrícola

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.

D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 01.

Pecuari

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges i/o viviers. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 02.

Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses en el grup 05.

Activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques de l'INE, correspon a les incloses a l'agrupació 21 i 23.

Càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, correspon a les incloses en la Classe 55.22.

Us agroalimentari.

Compren les activitats de tipus industrials incloses en les competències del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca d'acord amb la legislació vigent, i els escorxadors de producció de canal de mes de 4 tones dia.

2.2 Classificació d'activitats segons el règim d'intervenció

Les activitats sotmeses als sistemes d'intervenció administrativa que es regulen es classifiquen en:

- Industrials
- Mineres
- Agrícoles i ramaderes
- Energètiques
- Comercials i de serveis
- Recreatives, espectacles i d'oci
- De gestió de residus

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte els annexos d'activitats que estableix la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, així com les corresponents ordenances reguladores:

- Activitats sotmeses al règim d'autorització (Annex I del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- Règim de llicència amb informe preceptiu (Annex II.1 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- Règim de llicència (Annex II.2 del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)
- Règim de comunicació (Annex III del Reglament de la Llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental)

2.3 Situació relativa de les activitats

6. Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

7. Edifici independitzat

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

8. Situacions relatives de l'activitat

S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

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.

D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics del següent article):

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial

En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.

En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent

En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris

En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins del sòl urbà residencial

En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu

En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu

Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà

En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat

En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà

En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes

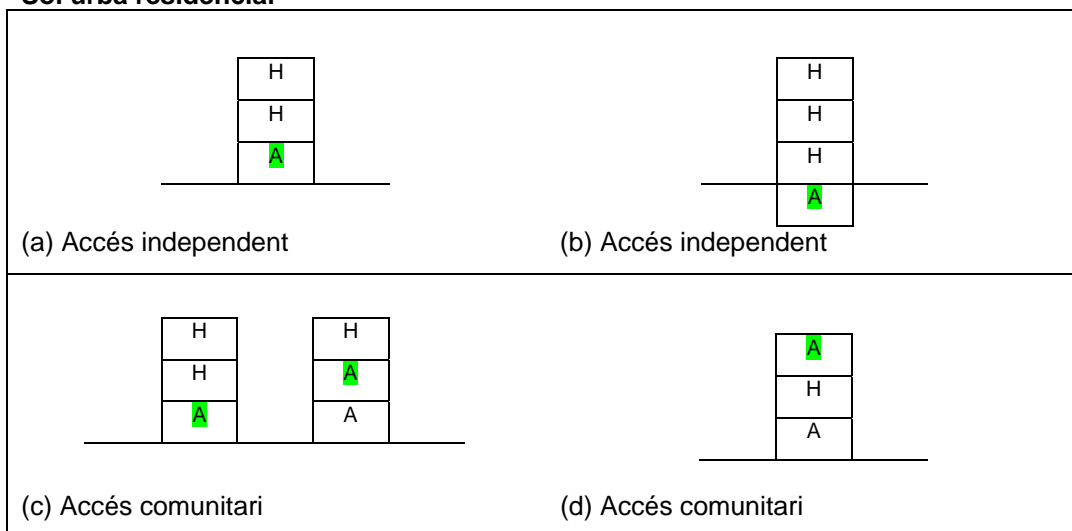
En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà

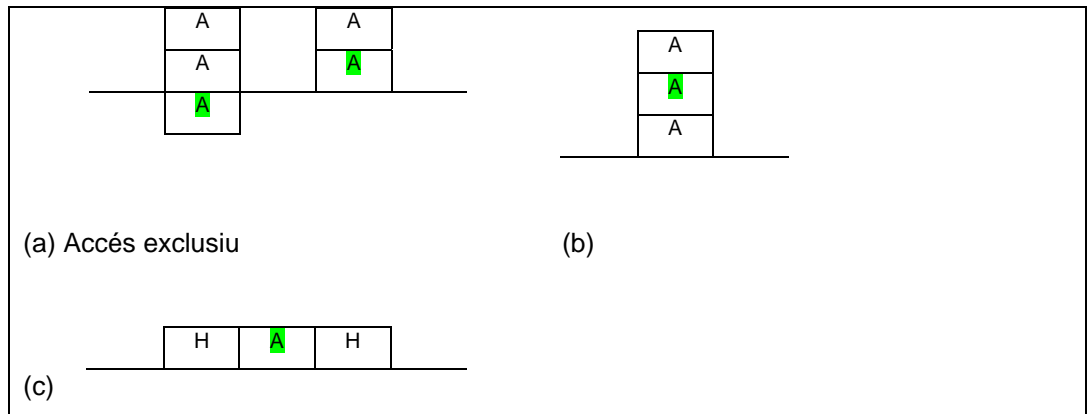
En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

9. Grafies que representen les situacions relatives de les activitats:

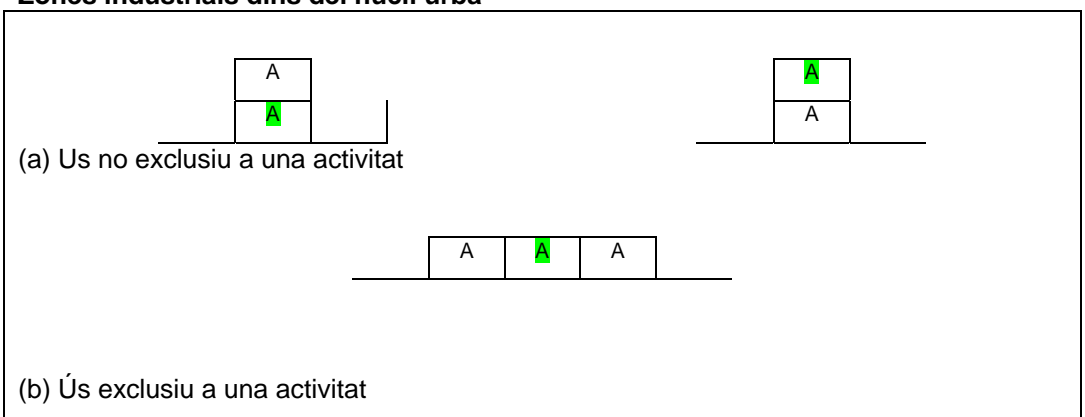
Sòl urbà residencial



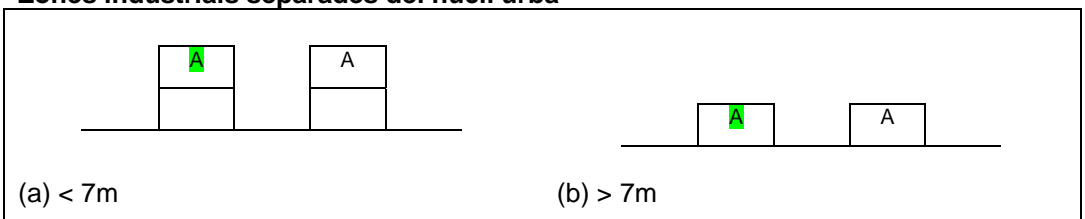
Sòl urbà residencial



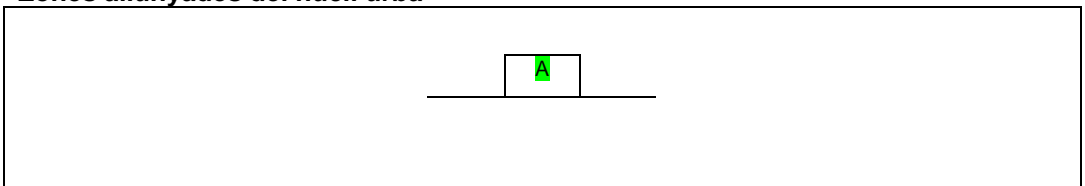
Zones industrials dins del nucli urbà



Zones industrials separades del nucli urbà



Zones allunyades del nucli urbà



A: Activitat
 H: Habitatge
 Situació de l'activitat

CAPÍTOL 2. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

SECCIÓ 1. Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del DL 1/2010 i els reglaments que la desenvolupen. També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal, les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques amb competències concurrents, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.

Els actes detallats a l'article 187.1 del DL 1/2010, promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o Entitats de dret públic que administrin béns de titularitat pública estaran igualment subjectes a llicència municipal. Això no obstant, en cas d'urgència o excepcional interès públic, la llicència estarà subjecte al procediment singular establert a l'article 190.2 del DL 1/2010.

Les llicències tenen caràcter de document públic.

Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada pels quals s'haurà de demanar autorització expressa.

SECCIÓ 2. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un Projecte d'urbanització complementari i/o planejament derivat degudament aprovats i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Tampoc caldrà llicència de parcel·lació ni acreditació de la seva innecessarietat quan la incorporació de part d'una finca determinada a un expedient de compensació o reparcel·lació exigís la seva segregació o quan la segregació o divisió es produís com a conseqüència d'operacions destinades a la creació o increment de patrimonis públics.

SECCIÓ 1. Procediment d'atorgament de llicències

Les sol·licituds de llicència es tramitaran i resoldran segons el procediment establert en la legislació de règim local.

Les llicències per usos o obres justificades de caràcter provisional, que no haguessin de dificultar l'execució dels plans, s'adequaran al règim que preveu l'article 53 del DL 1/2010, requeriran el previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona, així com el compliment de les altres condicions del procediment per a l'autorització establertes a l'article 54 del DL 1/2010 .

Les llicències per autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que s'hagin d'emplaçar al medi rural (Article 47.4 del DL 1/2010), els projectes de noves construccions descrits a l'Article 47.6 del DL 1/2010 i, la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals contingudes al catàleg específic d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, estan subjectes prèvia a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment singular establert als articles 48, 49 i 50 del DL 1/2010.

SECCIÓ 2. Contingut de les llicències

El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. Es diligenciarà per part de l'Ajuntament un exemplar del projecte tècnic o croquis amb la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

En el cas de les llicències de parcel·lació urbanística en qualsevol classe de sòl, el projecte de parcel·lació estarà integrat com a mínim pels següents documents:

memòria justificativa de la procedència, de les dimensions de les parcel·les proposades, sobre la base del planejament respectiu

plànol parcel·lari, a escala adequada, amb indicació de les parcel·les indivisibles, la qualificació urbanística dels lots i els terrenys destinats o reservats per a sistemes generals o locals. Aquest document es pot substituir quan el planejament en vigor incorpora el plànol parcel·lari per la còpia certificada d'aquest més les dades necessàries.

Els actes d'atorgament de llicència són reglats i, per tant, subjectes al compliment de les normes urbanístiques d'aquest POUM, Ordenances Municipals i legislació urbanística vigent.

Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

SECCIÓ 3. Condicions de l'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

L'atorgament de la llicència de parcel·lació ha d'incorporar una còpia certificada del plànol parcel·lari.

En sòl urbà no consolidat quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveuen els articles 43 i 44 del DL 1/2010.

Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys de sòl urbà que no tinguin la condició de solar d'acord amb l'article 29 del DL 1/2010, es pot simultaniejar la urbanització i l'edificació per facilitar i agilitar les promocions d'habitatge públic, tal com disposa l'article 41 del DL 1/2010 i els articles dels reglaments que la desenvolupin.

En sòl urbanitzable delimitat no es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació fins que s'hagi aprovat definitivament el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del DL 1/2010.

En terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències se subjectarà a la regulació i procediments fixats per a cada cas en aquestes normes urbanístiques. A més amb caràcter general s'observaran les determinacions i directrius previstes als articles 47 a 51 del DL 1/2010

SECCIÓ 4. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

D'acord amb l'article 189 del DL 1/2010, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten als apartats 2, 3 i 4 de l'article 189 del DL 1/2010

La caducitat de les llicències ha de ser declarada expressament, prèvia audiència a l'interessat.

SECCIÓ 5. Classificació de les obres

Als efectes del que estableix l'Article 75 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals (o normes que el substitueixin o complementin), que per a la sol·licitud de la llicència, han d'acompanyar el projecte tècnic subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i el full d'assumpció de la Direcció facultativa visats pel corresponent Col·legi professional, les obres d'edificació, reforma, reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions existents, i en tot cas les següents:

les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.

les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.

les de reforma que modifiquin la distribució interior de l'edifici.

les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.

les obres que afectin immobles del patrimoni historicoartístic, o que es trobin inclosos en el Pla especial de patrimoni o en el catàleg específic de masies i cases rurals de l'article "habitatges preexistents en sòl no urbanitzable".

les obres d'enderrocament d'edificis existents.

les de construcció de murs de contenció

les obres de moviments de terres

les d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.

les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància

la col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors

el canvi o reparació puntual d'elements estructurals

l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.

El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars en quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i transcendència urbanística i en general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva integració i relació amb l'entorn.

Als efectes de l'article 96 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, per a la sol·licituds de llicència de les obres que no estan contemplades en l'apartat anterior, caldrà adjuntar una descripció escrita de les obres indicant la seva extensió, situació i pressupost.

Per a les obres que es relacionen a continuació amb la corresponent sol·licitud cal adjuntar la següent documentació complementària: una memòria i pressupost detallats i a més, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la Direcció facultativa visada pel corresponent Col·legi Professional i quan s'indica amb la lletra P, plànols signats i visats per facultatiu competent:

Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.

Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.

Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda (P i D)

Col·locació d'anuncis i rètols, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors (P)

Col·locació de marquesines per a comerços (P i D)

Instal·lació de barreres i tanques de protecció de les obres (D)

Construcció de ponts, bastides i similars (D)

Execució de cates, pous i sondejors d'exploració quan encara no s'ha atorgat llicència d'obres(D)

Estintolament de façanes (D)

Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació (P i D)

Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural que millorin les condicions d'higiene i estètica(D)

Reparació de cobertes i terrats (D)

Reparació, pintura i estucat de façanes no incloses en catàlegs d'interès historicoartístic (D)

Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions (D)

Construcció de pous i fosses sèptiques (P i D)

Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (P i D)

Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D)

Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems

Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats (D)

Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes (D)

Coberts lleugers oberts o tancats lateralment per envans de superfície menor de 30 m² i d'alçària inferior a 4 metres (P i D) i dins d'edificis no inclosos en el catàleg d'interès historicoartístic

Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta, de superfície inferior a 30 m² i d'alçària inferior a 4 metres (P i D)

Construcció de tanques o barreres definitives (P)

Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici construït amb variacions menors de +- 1,50 metres respecte el terreny natural en qualsevol punt (D)

Col·locació de veles, portes, reixes i persianes en obertures per tal de garantir l'adequació cromàtica a l'entorn.

SECCIÓ 6. Seguiment de les obres

Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a d'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis

tècnics municipals efectuar les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

SECCIÓ 7. Establiment de terminis per a edificar

Els propietaris hauran d'emprendre l'edificació en els terminis i termes establerts als articles 175 i 176 del DL 1/2010. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà iniciar el procediment d'alienació forçosa de propietats establert als articles 179 i 180 del mateix text legal, amb l'objectiu de incentivar el sector de la construcció i evitar la retenció especulativa de solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament, que compti amb PAUM vigent, podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Infraccions urbanístiques

Els actes d'edificació i ús del sòl, sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, legalment tipificats com infracció urbanística pel Títol VII del DL 1/2010, comportaran les actuacions de protecció de la legalitat urbanística, disciplinàries i sancionadores establertes als articles 214 i següents del mateix text legal i desenvolupades pels seus reglaments no derogats pel Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

CAPÍTOL 3. ORDENANÇA DE REGULACIÓ DE LA INCIDÈNCIA DE LES ACTIVITATS SOBRE L'ENTORN I EL MEDI AMBIENT

SECCIÓ 1. Soroll i vibracions

1. Definicions

S'entén per contaminació acústica la presència de sorolls, sigui quin sigui l'origen de la seva emissió, que suposi molèsties, riscos o perjudicis per a les persones i el desenvolupament de les seves activitats quotidianes, o que causi danys al medi ambient.

Als efectes d'aquesta Ordenança, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a la "Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CA-81, sobre condicions acústiques en els edificis", aprovada pel Reial Decret 1909/81, del 24 de juliol, o les normes que en el futur la modifiquin o substitueixen, com la Llei de protecció contra la contaminació acústica aprovada recentment pel Parlament de Catalunya.

Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a l'esmentada norma, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE i, si no, a les normes ISO.

Quant a regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sens perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit, es recomana d'incorporar, amb caràcter general a les ordenances aplicables a tot el municipi "l'Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per resolució del Conseller de medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

Segons la recent aprovada Llei de protecció contra la contaminació acústica, mitjançant la qual els ajuntaments disposaran d'un marc legislatiu per afrontar el tema de la contaminació acústica, cal establir la capacitat acústica en el territori municipal i prendre mesures en les zones on es superin els màxims.

Els projectes d'activitats que s'han de sotmetre al procediment establert en la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, consideren el soroll un element que cal avaluar per assolir l'autorització o llicència ambiental corresponent.

Per a les infraestructures i activitats no sotmeses a la Llei d'intervenció integral de l'Administració ambiental, les declaracions d'impacte ambiental estableixen valors límit de nivell de soroll que no poden sobrepassar.

En un termini de quatre anys caldrà introduir el vector soroll en la planificació del territori mitjançant el mapa de capacitat acústica. L'ajuntament haurà d'aprovar el cadastre de soroll, en el termini màxim de 6 anys, a comptar des de la data d'entrada en vigor de la Llei de protecció contra la contaminació acústica i donar-ne trasllat al Departament de Medi Ambient.

Serà l'ajuntament l'encarregat de realitzar la inspecció i control de la contaminació acústica de:

Activitats de lleure i recreatives

Vies urbanes

Comportaments cívics

Circulació de vehicles a motor

Aires condicionats

2. Nivells sonors

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

Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçària sobre el sòl.

Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçària de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

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

3. Projecte acústic

S'exigirà un projecte acústic a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

S'exigirà igualment projecte acústic a les activitats situades en contigüitat amb usos educatius o sanitari-assistencials.

Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüitat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

4. Nivells màxims

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 les taules següents:

Els nivells màxims de soroll assenyalats a la taula anterior admetran una tolerància de 3dB(A) a les zones M i L.

Tota activitat considerada com a ús de restauració, recreatiu, industrial i magatzem, situada en zones "H" i "M" i en contigüitat amb els usos d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, tindrà un aïllament acústic en dB(A) que vindrà donat per l'expressió (Lp-25). En qualsevol cas, haurà d'assegurar que a la zona receptora es mantindran els valors de la taula de l'apartat 1.

| ZONA RECEPTORA | NIVELLS SONORS [dB (A)] | | | |
|---|-------------------------|-----|-----------|-----|
| | INTERIORS | | EXTERIORS | |
| | Dia | Nit | Dia | Nit |
| Zones unifamiliars, equipaments sanitaris | 35 | 25 | 55 | 45 |

| ZONA RECEPTORA | NIVELLS SONORS [dB (A)] | | | |
|---|-------------------------|-----|-----------|-----|
| | INTERIORS | | EXTERIORS | |
| | Dia | Nit | Dia | Nit |
| Zones plurifamiliars, equipaments educatius | 35 | 25 | 55 | 50 |
| Zones industrials i altres zones | 45 | 40 | 65 | 60 |

5. Regulació de les vibracions

Els nivells de vibracions màxims admissibles en el local receptor, expressats en dB, s'ajustaran als valors que es fixen a continuació:

Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitari-assistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

| ZONA RECEPTORA | NIVELLS DE VIBRACIONS LA màxim, dB | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----|
| | Dia | Nit |
| Zones unifamiliars i plurifamiliars | 60 | 55 |
| Zones industrials | 65 | 60 |

Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

No s'admetrà la instal·lació de conductes o canonades propis de l'activitat en els falsos sostres d'aïllament acústic o entre els elements d'una doble paret. Tampoc no s'admetrà la utilització d'aquestes cambres acústiques com a "plenums" d'impulsió o retorn d'aire condicionat.

6. Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

| ZONA RECEPTORA | HORARI | |
|-------------------------|--------|-------|
| | DIA | NIT |
| H, Zones unifamiliars | 8 -21 | 21 -8 |
| M, Zones plurifamiliars | 7 -22 | 22 -7 |
| I, Zones industrials | 8 -23 | 23 -8 |

7. Mesures complementàries

L'ajuntament ha d'atendre els requeriments de prevenció, correcció i millora dels nivells d'avaluació mitjançant les actuacions següents:

Apantallaments acústics

Pavimentació de les vies de circulació urbana amb materials absorbents

Equipaments urbans de baixa emissió sonora

Gestió del trànsit

SECCIÓ 2. Contaminació atmosfèrica

1. Definicions

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència en l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmeses les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric.

Normativa sectorial:

Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric.

Llei 7/1998, de 5 de juny, de modificació de la Llei de protecció de l'ambient atmosfèric.

2. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

A partir de la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera indicades en el Decret 322/87, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric s'estableixen els grups següents:

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D: Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats classificades en el grup A no són admissibles amb caràcter general. Malgrat això, i després de redactar un estudi d'impacte ambiental, l'Ajuntament podrà autoritzar, si escau, aquestes activitats.

3. Emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 Kfrigorietats/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer per xemeneies o conductes. Segons els tipus de contaminants emesos es distingeixen quatre nivells.

NIVELL 1: Focus de combustió que consumeixin combustibles gasosos, instal·lacions de renovació d'aire, instal·lacions de condicionament o qualsevol altre que no emeti contaminants.

NIVELL 2: Focus de combustió que consumeixin combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior a l'1% i normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann; activitats que desprenen baf, o pudor.

NIVELL 3: Focus de combustió que utilitzen combustibles en els quals el contingut de sofre és igual o inferior al 2,5% i que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 1 de l'escala de Ringelmann, tret dels moments d'encesa i càrrega i, en aquest cas, o del qual l'opacitat no sigui superior a 10 min/h; activitats que desprenen emanacions de gasos irritants o tòxics.

NIVELL 4: Xemeneies que normalment emeten fum d'opacitat inferior al número 2 de l'escala de Ringelmann i al número 3 en els moments d'encesa i càrrega, per un temps no superior a 10 min /h; activitats que desprenen partícules sòlides en suspensió.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

4. Alçada de xemeneies

L'alçada de les xemeneies per als diferents nivells serà:

NIVELL 1: Alçada superior en 2 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi 10 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 2: Alçada superior en 3 metres a tota edificació situada dins un cercle de radi de 25 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 3: Alçada superior en 4 metres a tota edificació situada en un cercle de radi de 40 m i amb centre a la xemeneia.

NIVELL 4: Alçada superior en 6 metres a tota edificació situada dins d'un cercle de radi de 80 m i amb centre a la xemeneia.

SECCIÓ 3. Aigües residuals

1. Usos de l'aigua

Usos domèstics de l'aigua: els usos particulars que es corresponen amb l'ús de l'aigua per a sanitaris, per a dutxes, per a cuina i menjador, per a rentades de roba i de vaixelles, per a neteges, regs de parcs i jardins, refrigeració i condicionaments domiciliaris sense activitat industrial, i amb d'altres usos de l'aigua que es puguin considerar consums inherents o propis de l'activitat humana no industrial, ni comercial, ni agrícola, ni ramadera.

Usos agrícoles i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.1, 01.3, 01.4 i la divisió 0.2 de la secció A de la Classificació catalana d'activitats econòmiques (CCAE-93), aprovada pel Decret 97/1995, de 21 de febrer.

Usos ramaders i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en els grups 01.2 i 01.5 de la secció A de la CCAE-93.

Usos industrials i assimilables de l'aigua: els corresponents a activitats incloses en la divisió 05.02 de la secció B i les seccions C, D i E de la CCAE-93. Es consideren usos assimilables als industrials els corresponents a la resta d'activitats econòmiques, sempre que no estiguin inclosos en els punts 1, 2 o 3 d'aquest apartat.

2. Classificació dels abocaments

Segons el Decret 83/1996, sobre regularització d'abocaments d'aigües residuals, aquests es classifiquen en funció de la seva situació administrativa i del medi receptor:

1 Abocaments a llera pública

Autoritzats conforme a les disposicions de la Llei d'aigües, amb instal·lacions acabades i en funcionament, respectant els límits imposats.

Autoritzats sense que respectin els límits de la resolució, o autoritzats amb anterioritat a la Llei d'aigües

Amb autorització provisional conforme a les normes de l'Ordre del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 19 de febrer de 1987, havent finalitzat les actuacions previstes i amb compliment dels límits imposats, o quan encara disposin de termini per a dur-les a terme.

Amb autorització provisional, una vegada exhaurit el termini d'actuacions previst i sense complir els límits de la resolució.

No autoritzats.

3. Abocaments exclosos

Resten exclosos de l'aplicació els abocaments municipals en tant no s'incorporin a les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya, i els abocaments al medi receptor d'aigües residuals de tipus sanitari o assimilable quin volum no sobrepassi els 6.000 m³/any ni els 20 m³/dia, sempre que no puguin provocar afeccions significatives en zones

sensibles. No obstant, l'exclusió no s'aplica als abocaments municipals d'aigües residuals industrials que no compleixin les ordenances locals d'abocaments.

4. Abocaments municipals

Resten autoritzats els abocaments municipals de tipus domèstic o de naturalesa assimilable a domèstic, inclosos en les previsions del Pla de Sanejament de Catalunya. L'Agència Catalana de l'Aigua, prèvia audiència a les Administracions actuant encarregades de l'explotació i manteniment de les instal·lacions de depuració d'aigües residuals, les condicions i límits a què resten sotmesos els abocaments.

5. Competències

Corresponen als ens locals, d'acord amb la legislació de règim local, amb la de sanitat i amb les previsions d'aquesta Llei, les competències relatives als àmbits següents:

L'abastament d'aigua potable.

El clavegueram i el tractament d'aigües residuals.

El control sanitari de les aigües residuals.

L'exercici de les funcions que aquesta Llei els atribueix.

La resta correspon a l'administració competent

6. Condicions dels abocaments

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que, respecte d'instal·lacions de pretractament i depuració en origen – que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament de la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) -, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc., que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada i, en qualsevol cas, compliran les disposicions de la Llei 6/1999, de 12 de Juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua, o les normes que la substitueixin o complementin.

7. Recomanacions

Caldrà assumir l'aplicació de diverses estratègies per tal de reduir el consum d'aigua per al reg dels espais verds, com la selecció acurada de les espècies arbòries, l'automatització del reg i l'aprofitament de les aigües freàtiques del subsòl.

Millorar la qualitat ambiental dels nous habitatges, fomentant sistemes d'estalvi, reutilització i gestió de l'aigua.

SECCIÓ 4. Residus

1. Definicions

Els residus es classifiquen en tres categories:

Residus especials. És residu especial tot residu comprès en l'àmbit d'aplicació de la Directiva 91/689/CE, del 12 de desembre.

Residus no especials. És residu no especial tot residu que no és classificat com a especial o com a inert.

Residus inerts. És residu inert el residu que, una vegada dipositat en un abocador, no experimenta transformacions físiques, químiques o biològiques significatives i que compleix els criteris de lixiviació determinats per reglament.

2. Tractament de residus

Els residus s'han de gestionar obligatòriament d'acord amb les determinacions establertes en el Catàleg de Residus de Catalunya. El Catàleg de residus de Catalunya regula com a formes de gestió dels residus les activitats de valorització, tractament i disposició del rebuig.

Per a la gestió dels residus per als quals no hi hagi instal·lacions autoritzades per fer els tractaments que resulten de l'aplicació del Catàleg, els productors o posseïdors d'aquests residus podran proposar formes de gestió alternatives que podran ser excepcionalment autoritzades per la Junta de Residus, sempre que se'n garanteixi una gestió ambientalment correcta.

Els productors de residus estan obligats a complir allò que estableix la normativa vigent que a continuació es relaciona:

3. Normativa General

Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya; modificat pel Decret 92/1999, de 6 d'abril i per la Resolució de 27 d'octubre de 1999. Llei 10/1998, de residus

4. Residus industrials

Llei 6/1983, de 7 d'abril, sobre residus industrials.

Decret 142/1984, d'11 d'abril, sobre desplegament parcial de la Llei 6/1983, sobre residus industrials; modificacions establertes al Decret 158/1994. Decret Legislatiu 2/1991, de 26 de setembre, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents en matèria de residus industrials.

5. Residus sanitaris

Decret 27/1999, de 9 de febrer, de la gestió dels residus sanitaris.

6. Enderrocs i residus de la construcció

Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions.

Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció; mitjançant el qual l'ajuntament ha d'atorgar una llicència ambiental de les instal·lacions de tractament i/o disposició d'enderrocs i altres residus de la construcció, previ informe vinculant de l'administració de la Generalitat o el Consell Comarcal, per ajustar-se a les noves exigències de la normativa ambiental. L'ens local ha de tenir coneixement en tot moment de la correcta gestió i destinació d'aquests residus.

Resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus per tal de donar compliment a la normativa esmentada. Programes

Programa de gestió intracentre de residus sanitaris Programa general de residus de Catalunya Programa de gestió de les dejeccions ramaderes a Catalunya Programa de gestió dels residus d'envasos de Catalunya. Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya (PROGROC) per al període 2001-2006.

7. Recomanacions

La correcta gestió dels residus de la construcció i la utilització de materials ecològics i reciclats o reutilitzats en l'edificació, són conceptes claus a tenir en compte per garantir una construcció sostenible.

SECCIÓ 5. Extraccions d'àrids, terres, minerals

1. Extraccions de materials en les zones de domini públic

Les extraccions de materials en tota la zona de domini públic, resten sotmeses a l'obtenció de l'oportuna concessió per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, tràmit que haurà d'incloure l'informe preceptiu i vinculant del Departament de Medi Ambient d'acord amb l'article 2.1 lletra e) del Decret 67/1991, de 8 d'abril pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient.

2. Activitats extractives

Cal concretar, respecte d'aquest tipus d'activitats, que la concessió de llicència municipal, la qual s'haurà de tramitar segons el sistema d'intervenció administrativa establert per la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i estarà condicionada a l'obtenció de l'autorització, permís o concessió minera que l'activitat extractiva de què es tracti requereixi.

En aquest darrer tràmit, en aplicació de les determinacions de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives i Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives, s'haurà d'incloure el programa de restauració que haurà de comptar amb l'informe preceptiu del Departament de Medi Ambient.

SECCIÓ 6. Olors

1. Definicions

S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.

Quan la concentració de la substància és superior al nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

2. Regulació de les activitats en funció de les emissions de pudor.

Totes les activitats que s'instal·lin, sigui quina sigui la localització, no podran produir pudor que sigui fàcilment detectable més enllà dels límits del local o la parcel·la on s'exerceixi l'activitat.

3. Valoració de les emissions de pudor

Mentre no hi hagi equips capaços de detectar la pudor, la valoració es realitzarà organolèpticament mitjançant tres persones que en dies diferents i a diferents hores detectaran la presència de matèries oloroses en l'aire.

Radiacions electromagnètiques

4. Classificació i definicions

Les radiacions electromagnètiques es classifiquen en dos grups:

SECCIÓ 7. Radiacions no ionitzants.

Són radiacions no ionitzants aquelles que s'emeten amb una freqüència compresa entre 0 i 3000 Thz. En aquest grup es troben les radiacions següents: sub-ràdio, freqüències, ràdio freqüències, microones, infraroig, llum visible i ultraviolada no ionitzant.

Radiacions ionitzants.

Són radiacions ionitzants aquelles que s'emeten amb freqüència superior a 3 Phz. En aquest grup es troben les radiacions següents: ultraviolades ionitzants, raigs X, raigs gamma, raigs còsmics.

S'entén per instal·lacions radioactives

Les instal·lacions de qualsevol classe que continguin una font de radiació ionitzant.

Els aparells productors de radiacions ionitzants

Els locals, els laboratoris, les fàbriques i les instal·lacions on es produeixin, manipulin o emmagatzemin matèries radioactives.

No tindran la consideració d'instal·lacions radioactives, d'acord amb el que estableix el Decret 2865/72:

Els aparells generadors de radiacions que s'utilitzin amb finalitats mèdiques, que es regiran per allò que indica el reial Decret 1891/91, o les normes que el substitueixin o complementin.

Les instal·lacions que produeixin o on es manipulin o emmagatzemin materials radioactius, tals que els núclids emissors tinguin una activitat total de valor inferior a l'establert a l'apèndix del Decret 2869/72, o les normes que el substitueixin o complementin.

Les instal·lacions que, encara no continguin materials radioactius amb activitats superiors a les indicades al paràgraf anterior, reuneixin les condicions següents:

Que el material radioactiu estigui protegit contra tot contacte o fuga.

Que en tot punt accessible i a 0,1 metres de la superfície de l'aparell, la dosi no sobrepassi 0,1 mrem. per hora, o bé que el flux de partícules beta o neutrons no sigui superior al que produiria una dosi equivalent a la distància dita anteriorment.

Que aquests aparells siguin d'un tipus homologat prèviament pel Ministeri d'Indústria.

Instal·lacions en què s'utilitzen materials radioactius de concentració inferior a 0,002 uc/g o materials radioactius sòlids de concentració inferior a 0,01 uc/g.

Equips en què els electrons s'accelerïn a una energia no superior a 5 KeV.

Les instal·lacions radioactives es classifiquen en les tres categories següents:

Primera categoria:

Les fàbriques de producció d'urani, tori i els seus compostos.

Les fàbriques de producció d'elements combustibles d'urani natural.

Les instal·lacions industrials d'irradiació .b) Segona categoria:

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells de raig X que puguin funcionar amb una tensió de pic superior a 200 kW.

Els acceleradors de partícules i les instal·lacions on s'utilitzen fonts de neutrons. c) Tercera categoria:

Les instal·lacions on es manipulen o emmagatzemen núclids radioactius, l'activitat total de les quals correspongui als valors que per aquesta categoria específica l'apèndix del Decret 2869/72.

Les instal·lacions que utilitzen aparells generadors de Raig X, la tensió de pic de les quals sigui inferior a 200 kW.

5. Regulació de les activitats en funció de les radiacions electromagnètiques

No es permet la instal·lació d'activitats que produeixin radiacions no ionitzants que afectin el funcionament d'altres instal·lacions alienes a l'activitat.

No es permet la instal·lació d'activitats amb equips que produeixin radiacions ionitzants, classificades de primera categoria segons l'apartat anterior.

6. Control i autorització d'instal·lacions radioactives

Les instal·lacions radioactives, tant si són per finalitats mèdiques com industrials, estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

Les autoritzacions a que estan sotmeses les instal·lacions radioactives són les següents:

De primera categoria, autorització prèvia, autorització de construcció i autorització de posada en marxa.

De segona categoria: autorització de construcció i autorització de posada en marxa.

De tercera categoria: autorització de posada en marxa.

La utilització d'equips i instal·lacions de Raig X amb finalitat de diagnòstic mèdic hauran de complir la següent normativa específica:

Les instal·lacions de Raig X aplicades al diagnòstic mèdic d'éssers humans o animals es regiran per allò que estableix el Reial Decret 1891/91 o les normes que en el futur el modifiquin o substitueixin.

Les instal·lacions constituïdes per acceleradors de partícules, equips de Raig X utilitzats per teràpia i altres equips generadors de radiacions mèdiques, no inclosos en el paràgraf anterior, es regiran per allò que estableix el Decret 2869/72.

SECCIÓ 8. Risc d'incendi

1. Regulació de les activitats en funció del risc d'incendi

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-96).

2. Definicions i unitats

Aquest capítol adopta les definicions notacions i unitats que figuren en la Norma bàsica de l'Edificació "Condiciones de proteccion contra incendios en los edificios" (NBE-CPI-96) aprovada pel R.D. 2177/96 de 4 d'octubre de 1996 i en allò que aquesta no regula, les que figuren en el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis als edificis.

3. Classificació de les activitats en funció del risc d'incendi

Per a la classificació de les activitats en funció del risc d'incendi s'utilitzarà com a paràmetre definidor la càrrega tèrmica ponderada d'acord amb la taula següent:

| Nivell | Qualificació | Càrrega de foc ponderada(Qp del local en Mcal/m²) |
|--------|--------------|---|
| 1 | Baix | Qp < 100 |
| 2 | | 100 < Qp < 200 |
| 3 | Mig | 200 < Qp < 300 |
| 4 | | 300 < Qp < 400 |
| 5 | | 400 < Qp < 800 |
| 6 | Alt | 800 < Qp < 1600 |
| 7 | | 1600 < Qp < 3200 |
| 8 | | 3200 > Qp |

En funció del paràmetre anterior i la situació relativa de l'activitat, s'estableix el següent quadre d'admissibilitat:

| Situació relativa: | Risc intrínsec | | | | | | | |
|--------------------|----------------|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 0 | x | | | | | | | |
| 1 | x | x | | | | | | |
| 2 | x | | | | | | | |
| 3 | x | | | | | | | |
| 4 | x | x | | | | | | |
| 5 | x | x | | | | | | |
| 6 | x | x | x | x | | | | |
| 7 | x | x | x | x | x | x | X | x |
| 8 | x | x | x | x | x | x | X | x |
| 9 | x | x | x | x | x | x | X | x |

Les activitats instal·lades en situació 2, 3 no podran emmagatzemar ni utilitzar combustibles sòlids, líquids ni gasosos, a excepció d'aquells que s'utilitzen per a la calefacció del local. La instal·lació dels combustibles esmentats haurà de complir en tot moment amb la normativa que els sigui d'aplicació.

4. Prevenció i protecció contra incendis

La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o les normes que la substitueixin o complementin, en aquelles activitats que no sigui d'aplicació la NBE-CPI-96 s'aplicarà la normativa sectorial específica.

SECCIÓ 9. Risc d'explosió

1. Definicions

Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).

Activitats que emmagatzemin o manipulin quantitats superiors a 250 litres (o kg) de productes de perillositat alta o 500 litres (o kg) de perillositat mitja o la suma d'ambdós sense sobrepassar els màxims parcials. (qualificació alta i mitja segons NBE-CPI-96).

a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.)

a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge, etc.)

Processos a pressió diferent a l'atmosfèrica.

Activitats que utilitzen explosius industrials.

S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què els combustibles ho siguin per calefacció dels locals i l'ús de les quals sigui regulat per la legislació i normativa vigent. (Reglament d'instal·lacions de calefacció climatització i aigua calenta sanitària).

2. Regulació de les activitats en funció dels risc d'explosió

No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones 1, 2, 3, 4 i 5. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF 120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

3. Ordenances complementàries

En el marc del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació, l'Ajuntament redactarà unes ordenances específiques al respecte, que estableixin, entre altres, els possibles emplaçaments i concentració d'aquests tipus d'instal·lacions.

En el marc de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, l'Ajuntament redactarà unes ordenances específiques relatives a la prevenció de la contaminació lumínica.

CAPÍTOL 4. ORDENANÇA D'APARCAMENT

SECCIÓ 1. Regulació general de l'aparcament

1.- Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim, el 50% de la seva superfície hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present ordenança.

2. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les quals s'especifiquen a continuació:

a) Causes urbanístiques:

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altre causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els ho permetés o ho

exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

4. Nombre de places en funció de l'ús

1. La previsió de places d'aparcament d'acord amb allò que indica l'apartat anterior, és la següent:

a) Ús comercial de superfície de venda total superior a 400 m²:

| Tipus d'establiment | Superfície de venda (m ²) | Places/100 m ² Sup de venda |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| Supermercats o | 400<m ² <1.500 | 10 |
| Hipermercats | 1.501<m ² <2.500 | 12 |
| | 2.501<m ² <5.000 | 14 |
| | 5001<m ² <10.000 | 16 |
| | >10.001 | 18 |
| Superfícies especialitzades | >1.000 | 5 |
| Galeria comercial | | 3 |

Així mateix, d'acord amb el que disposa l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels establiments comercials, en la fase de planejament urbanístic, la dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials ha de ser, com a mínim, de dues places per cada 100 m² edificats.

b) Ús hotel·ler:

- Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça cada 3 habitacions a partir de 12 habitacions.
- Establiments de 3 estrelles: una plaça cada 5 habitacions a partir de 20 habitacions.
- Resta d'establiments: una plaça cada 6 habitacions a partir de 24 habitacions.

c) Ús recreatiu:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 100 persones.

d) Ús de restauració:

- Una plaça cada 10 persones d'aforament o fracció, sempre que aquest sigui superior a 150 persones.

e) Ús industrial de superfície superior a 500 m².

- Una plaça per cada 100 m² o fracció.

f) Ús de magatzems:

- Una plaça cada 200 m² o fracció fins a un màxim de 15 places.

g) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m².

- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

h) Instal·lacions esportives:

- Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

5. Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Es designa amb el nom d'aparcament o amb el de garatge-aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificable a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació.

3. La construcció dels estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles en base a altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

6. Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament o garatge-aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del Pla General hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.

2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

7. Superfície de la plaça

1. Cada plaça de garatge-aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i cinquanta centímetres per cinc metres (2,50x5 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m).

2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

8. Llicències

Estaran subjectes a llicència prèvia de l'Administració municipal la instal·lació, ampliació i modificació d'estacionaments, aparcaments i garatges-aparcaments. En la sol·licitud corresponent es farà constar, de forma expressa, a més dels requisits generals pertinents a cada cas, la naturalesa dels materials de construcció, número, pendent i dimensions de les rampes i radis de gir i dels accessos a la via pública i les mesures de precaució projectades per evitar incendis.

9. Activitat industrial

1. D'acord amb les normes urbanístiques del Pla, els aparcaments i garatges-aparcaments s'assimilaran a l'ús industrial a efectes d'admitir-los per a l'emplaçament i la situació en que es trobin. Tot i així, en el cas d'allotjar un màxim de quatre vehicles automòbils en un local de superfície no superior a cent metres (100 m²) no quedaran subjectes al tràmit d'activitat industrial.

2. Els garatges-aparcaments construïts amb llicència d'edificació anterior a l'aprovació d'aquestes ordenances, es regiran per a l'obtenció de la llicència d'activitat industrial, per les normes vigents en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

10. Relació amb la circulació

1. Els estacionament, aparcaments i garatges-aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.

2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent

en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

11. Supòsit especial

L'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments en aquelles finques situades en vies que pel seu trànsit o característiques urbanístiques singulars així ho aconsellin, excepte en el cas que s'adoptin les mesures correctores oportunes mitjançant les condicions requerides en cada cas. El fet de denegar la instal·lació d'aparcaments o garatges-aparcaments, si fos obligatòria, no rellevarà als propietaris de l'esmentada obligació, que haurà de complir amb altres instal·lacions situades en el lloc i en la forma adequats, que podrà determinar l'Ajuntament.

12. Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

13. Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament, aparcament i garatge-aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament.

14. Passadissos i accessos

1. En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments i garatges-aparcaments.

2. En executar-se els projectes, se senyalaran sobre el paviment els emplaçaments i passadissos, així com el recorregut del camí per a l'usuari com a vianant per tal d'evitar el risc d'investida.

3. Els accessos que donen a la via pública estan dotats dels senyals de circulació preceptius per advertir a vianants i vehicles.

4. Els aparcaments amb capacitat no superior a quinze places podran tenir un únic accés per a vehicles i vianants, de tres metres (3 m) d'ample, independentment de l'amplària del carrer des del qual es té accés. Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de tenir un accés per a vianants des de l'exterior, separat de l'accés per a vehicles o adequadament protegit i amb una amplària mínima de noranta centímetres (90 cm).

5. Per facilitar l'accés de minusvàlids als aparcaments públics, serà necessari que la planta on s'estableixi la reserva de places esmentada anteriorment estigui dotada amb un ascensor o bé una rampa, amb les condicions establertes pel Decret 135/1995, de 24 de març que desplega la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat.

15. Rampes i accessos

1. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 5 metres i un pendent màxim de 4%.

2. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en el tram

corresponent, si més no en els quatre primers metres a partir de l'entrada. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzi excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.

3. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.

4. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.

5. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, el recorregut de les quals sigui superior a trenta-nou metres (39 m), tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.

6. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres i quaranta centímetres (5,40 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun. Aquesta amplària haurà de respectar-se en l'entrada i en el tram corresponent, com a mínim, en els primers quatre metres (4 m) a partir de l'entrada.

7. Els garatges-aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran balisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

16. Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes, i el radi de curvatura, mesurada també en l'eix del carril de circulació, serà superior a sis metres (6 m). En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

17. Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 10 metres i l'ample no serà inferior a 6 metres.

18. Accés i sortida de vianants

1. L'accés de vianants al garatge-aparcament públic s'efectuarà a través de locals o passos destinats únicament al servei propi, i separats per murs o tanques d'una alçada de vuitanta centímetres (0,80 m), com a mínim, de qualsevol altre local o dependència. Es permetrà, en circumstàncies especials adequades, l'accés pel muntacàrregues o cintes transportadores on les característiques de capacitat i càrrega útil hauran de consignar-se en cartells col·locats de forma que puguin ser llegits fàcilment tant pels treballadors com pels usuaris. En aquest últim cas, els pisos elevats i soterranis corresponents tindran, cadascun, dues sortides d'emergència independents per al personal. Les caixes dels muntacàrregues hauran de quedar aïllades de la resta del local, a excepció de l'accés, per murs d'obra o material incombustible.

2. Tot i el que disposa el paràgraf anterior, previ informe dels Serveis tècnics municipals, es podrà substituir les dues sortides d'emergència per una única amb unitat de pas equivalent, en consideració al número de places, facilitat constructiva o una altra circumstància anàloga.

19. Prevenció d'incendis

En matèria de prevenció d'incendis s'aplicarà allò que disposa l'apartat corresponent.

20. Ventilació

1. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim, d'un 5 per 100 de la del local, quan es trobin en façanes oposades que assegurin l'eliminació de l'aire a l'interior. Si totes les obertures es troben en la mateixa façana, aquesta superfície de ventilació haurà de ser de 8 per 100 com a mínim.

Quan la ventilació sigui forçada haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per metre quadrat de superfície.

SECCIÓ 2. Càrrega i descàrrega

1. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

Comerç de superfície total superior a 400 m².

Comerç de mitjana i gran superfície.

Indústria sotmesa al règim d'intervenció de llicència ambiental o superior.

Magatzem de superfície superior a 200 m².

2. Condicions de la càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle: en qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.

En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

CAPÍTOL 5. EDIFICIS RUÏNOSOS I ENDERROCS

1. Ordres d'execució

Els deures legals d'ús, conservació i rehabilitació dels propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions es concreten a l'article 197 del DL 1/2010. Aquests deures inclouen la conservació i rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

El mateix precepte habilita l'administració en cas d'incompliment de les ordres d'execució de les obres necessàries per a conservar les esmentades condicions a incloure la finca en el Registre Municipal de Solars.

2. Declaració d'estat ruïnós i acord de demolició

La declaració de l'estat ruïnós i l'acord de demolició total o parcial de les construccions, així com les disposicions que es dictin sobre habitabilitat dels immobles i el desallotjament pels seus ocupants, s'ajustarà a allò que disposa l'article 198 del DL 1/2010.

3. Expedient

La declaració de ruïna es farà sempre previ expedient contradictori que s'iniciarà a instància del propietari de l'immoble o dels seus ocupants, d'ofici o en virtut d'una denúncia.

Els Serveis tècnics i la Policia municipal estan especialment obligats a donar part de qualsevol construcció que estimin ruïnosa.

4. Procediment general

Les sol·licituds de declaració d'edifici ruïnós per part del propietari es resoldran seguint el procediment següent:

1er. Es presentaran en el Registre general de l'Ajuntament, i indicaran el nombre dels llogaters i arrendataris, així com el dels propietaris de les finques confrontades per la paret mitgera. Amb la instància s'acompanyarà un dictamen subscrit per un facultatiu competent.

2on. El tinent alcalde, director o delegat de serveis, instructor de l'expedient, designarà un funcionari, a ser possible Llettrat, per actuar com a Secretari; i en la primera providència que dicti s'esmentarà de compareixença al propietari de la finca, inquilins, arrendataris i altres possibles interessats, amb cinc dies d'antelació i dins del termini màxim de quinze a partir del dia en què hagi tingut entrada la instància en el Registre general de secretaria; i, dins del mateix termini, interessarà la designació del facultatiu municipal que haurà d'informar l'expedient.

3er. A l'acta de compareixença es consignaran totes les manifestacions que vulguin fer els interessats i que puguin ser interès per apreciar o no la ruïna, i si ho desitja el propietari, podrà ser escoltat, igualment, el facultatiu autor del dictamen acompanyat, en el seu cas, amb la sol·licitud.

4rt. Dins dels deu dies següents a la compareixença i prèvia citació dels interessats perquè concorrin ells mateixos o assistits d'un tècnic, tindrà lloc la inspecció de la finca per l'arquitecte municipal que efectuarà aquest tràmit qualsevol que sigui el número d'assistents a l'acte. Del reconeixement s'aixecarà acta pel secretari de les actuacions, firmada pels assistents, que podran fer les observacions que estimin oportunes. Els interessats podran presentar, també, en el termini de deu dies, els dictàmens tècnics o al·legacions que considerin pertinents. 5è. L'arquitecte municipal emetrà dictamen en el termini d'uns altres deu dies. Aquest dictamen contindrà els elements tècnics i serà

suficientment comprensiu per fonamentar l'acord final. En casos excepcionals, si l'instructor ho estima convenient, podrà acordar que s'ampliï el dictamen o que siguin dos els arquitectes informants.

6è. Finalitzat l'expedient, l'instructor proposarà a l'Alcaldia la resolució que estimi procedent amb referència a la declaració de ruïna o a l'ordre d'execució de les obres de reparació de l'edifici per mantenir-lo en condicions de seguretat, salubritat i ornament públics.

5. Procediment en altres supòsits

El procediment regulat en l'article anterior se seguirà també en els expedients que s'inicien a instància dels ocupants, d'ofici o en virtut de denúncia particular, amb allò que li sigui d'aplicació.

6. Ruïna imminent i desperfectes reparables

La construcció es troba en un estat tal que permet apreciar anticipadament i fonamentada una qualificació de ruïna imminent, amb risc greu per els ocupants, se'ls advertirà d'aquesta circumstància en la primera compareixença davant l'instructor de l'expedient, així com de la necessitat de desallotjament immediat i del risc conseqüent; tot això, sense perjudici de les mesures cautelars que podrà adoptar i aplicar immediatament l'Ajuntament en garantia de interès públic.

Quan de l'expedient no resultin fonaments suficients per a la declaració de finca ruïnosa i sí solament desperfectes susceptibles de una reparació normal, que afectin a més a les condicions d'habitabilitat de l'immoble, l'alcaldia, quan resolgui l'expedient, imposarà al propietari l'obligació d'executar les obres en un termini determinat. Si el propietari no aconsegueix aquesta obligació, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària, d'acord amb allò que preveu l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del procediment administratiu comú.

7. Apuntament de l'edifici

L'Autoritat municipal ordenarà l'apuntament de l'edifici que hagi de demolir-se o reparar-se, sempre que ho cregui oportú.

8. Enderrocs d'edificis

La llicència per a la demolició de construccions determinarà, en el seu cas, l'abast de l'obligació d'alçar tanques de precaució. De la iniciació dels treballs d'enderroc es donarà coneixement previ a l'Autoritat municipal.

Abans de procedir a l'enderroc de l'edifici, especialment si és ruïnós i les finques colindants no tenen un estat perfecte de solidesa, es col·locarà estintolaments i estampidors per evitar que els edificis colindants perdin solidesa. La despesa anirà a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.

La col·locació dels estintolaments i estampidors es farà segons acordin el facultatiu escollit pel propietari que vulgui verificar l'enderroc i la persona que anomenin els veïns, i, en cas de discòrdia, els interessats nomenaran un tercer; però si el propietari o propietaris no fessin el nomenament del seu perit, dins del termini que l'Ajuntament dicti, ho farà en el seu lloc un arquitecte municipal.

9. Runes

Les runes no es llençaran des de dalt, sinó que, es farà ús de tremuges o aparells de descensió. En tot cas, s'adoptaran precaucions per evitar que es produeixi pols i es procedirà a regar les runes quan sigui necessari.