

P O U M
T O R T E L L À

NORMES URBANÍSTIQUES

solé · roman arquitectes

APROVACIÓ INICIAL

MAIG 2010

1



POUM TORTELLÀ

VOLUM G

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

<u>TÍTOL I</u>	<u>DISPOSICIONS GENERALS.....</u>	<u>11</u>
CAPÍTOL I	NATURALESIA I CONTINGUT	11
Article 1	Definició i àmbit territorial del Pla.....	11
Article 2	Marc legal.....	11
Article 3	Contingut i interpretació	13
Article 4	Vigència i publicitat del Pla	14
Article 5	Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	15
Article 6	Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	15
Article 7	Obligatorietat.....	16
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ.....	16
Article 8	Funció i contingut social del dret de propietat	16
Article 9	Exercici del dret de propietat	16
Article 10	Règim urbanístic del sòl.....	17
Article 11	Classificació del sòl.....	17
Article 12	Qualificació del sòl	17
<u>TÍTOL II</u>	<u>RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</u>	<u>18</u>
CAPÍTOL I	ESTRUCTURA I INSTRUMENTS	18
Article 13	Iniciativa i competències	18
Article 14	Reserva pera la construcció d'habitatges de protecció pública.....	18
Article 15	Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	19
Article 16	Plans Parciais Urbanístics	21
Article 17	Plans de Millora Urbana.....	22
Article 18	Plans Especials Urbanístics.....	23
Article 19	Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat.....	23
Article 20	Precisió de límits	24
Article 21	Execució del planejament	24
Article 22	Execució dels sistemes urbanístics	25
Article 23	Polígons d'actuació urbanística	25
Article 24	Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació	26
Article 25	Sistemes d'Actuació	26
Article 26	Pla d'Etapes	27
Article 27	Estudis d' Impacte Ambiental	28
Article 28	Convenis urbanístics.....	28
CAPÍTOL II	REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS	28
SECCIÓ I	DISPOSICIONS GENERALS	28
Article 29	Definició i regulació general.....	28
Article 30	Tipus de sistemes	29
Article 31	Identificació dels sistemes	29
Article 32	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	29
Article 33	Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	30
Article 34	Gestió i execució dels sistemes.....	30

Article 35	Protecció dels sistemes	31
SECCIÓ II	SISTEMA VIARI. CLAU X	33
Article 36	Definició, identificació i tipus	33
Article 37	Titularitat i règim urbanístic.....	33
Article 38	Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari	33
SECCIÓ III	SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E	35
Article 39	Definició, identificació i tipus	35
Article 40	Titularitat i règim urbanístic.....	36
Article 41	Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments.....	37
SECCIÓ IV	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. CLAU v	38
Article 42	Definició, identificació i tipus	38
Article 43	Titularitat i règim urbanístic.....	39
Article 44	Condicions d'ordenació i ús	39
SECCIÓ V	SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU H	41
Article 45	Definició i identificació.....	41
Article 46	Titularitat i règim urbanístic.....	41
Article 47	Condicions d'ordenació, ús i protecció	42
Article 48	Zones de servitud o afectació	42
Article 49	Normativa específica	43
SECCIÓ VI	SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. CLAU T.....	44
Article 50	Definició, identificació i tipus	44
Article 51	Titularitat i règim urbanístic.....	44
Article 52	Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics	45
SECCIÓ VII	SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. CLAU D	47
Article 53	Definició, identificació i tipus	47
Article 54	Titularitat i règim urbanístic.....	48
Article 55	Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'habitatge dotacional públic	48
Article 56	Condicions de gestió del sistema d'habitatge dotacional públic.....	49

TÍTOL III REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ **49**

CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	49
Article 57	Definició del sòl urbà.....	49
Article 58	Delimitació i ordenació del sòl urbà	49
Article 59	Categories de sòl urbà.....	50
Article 60	Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat	50
Article 61	Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat.....	51
CAPÍTOL II	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ. ZONES EN SÒL URBÀ	52
Article 62	Desenvolupament del Pla en sòl urbà	52
Article 63	Classes de zones.....	52
Article 64	ZONA DE NUCLI ANTIC, CLAU 1	54
Article 65	ZONA D'EIXAMPLE, CLAU 2	58
Article 66	ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA, CLAU 3	60
Article 67	ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA OBERTA, CLAU 4.....	65
Article 68	ZONA DE CASES AÏLLADES, CLAU 6.....	67

Article 69	ZONA INDUSTRIAL, CLAU 7	76
Article 70	ZONA DE CONSERVACIÓ, CLAU 11.....	79
CAPÍTOL III	ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....	81
SECCIÓ I	Definició i característiques dels Polígons d'Actuació Urbanística.....	81
Article 71	Regulació general dels Polígons d'Actuació Urbanística	81
Article 72	PAU 01. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 1	82
Article 73	PAU 02. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N° 2.....	86
	“CAL NAVARRO”	86
Article 74	PAU 03. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 3 “SILLERIES VERGÉS S.A.”.....	89
SECCIÓ II	Definició i característiques dels Plans de Millora Urbana	92
Article 75	Regulació general dels Plans de Millora Urbana.....	92
Article 76	PMU 01. PLA DE MILLORA URBANA N° 1	93
Article 77	PMU 01. PLA DE MILLORA URBANA N° 2	96
<u>TÍTOL IV</u>	<u>REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE</u>	<u>100</u>
CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	100
Article 78	Definició	100
Article 79	Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.....	100
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	101
Article 80	Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable.....	101
Article 81	Desenvolupament del pla d'ordenació urbanística en el sòl no urbanitzable.....	101
CAPÍTOL III	REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE	101
Article 82	Disposicions generals.....	101
CAPÍTOL IV	REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.	103
Article 83	Edificacions existents en sòl no urbanitzable	103
Article 84	Catàleg de masies i cases rurals	103
Article 85	Actuacions d'interès públic	104
Article 86	Noves construccions en sòl no urbanitzable	105
Article 87	Nous habitatges	106
Article 88	Nous magatzems agrícoles	106
Article 89	Construccions ramaderes	107
Article 90	Construccions i instal·lacions d'obres públiques.....	108
Article 91	Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.....	108
Article 92	Sòl forestal	109
CAPÍTOL V	CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	110
Article 93	Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable.....	110
Article 94	Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable.....	111
Article 95	Normes relatives a les aigües.....	111
Article 96	Normes relatives als residus.....	112

Article 97	Normes relatives a la protecció de la biodiversitat	113
Article 98	Normes relatives a la protecció del paisatge	116
Article 99	Normes relatives a la protecció dels sòls i moviments de terra.....	116
Article 100	Altres normes relatives a la protecció mediambiental	117
CAPÍTOL VI	REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL	117
Article 101	Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.....	117
Article 102	Estructura de la propietat del sòl	118
Article 103	Edificacions i elements construïts d'especial interès.....	118
Article 104	Xarxa viària rural.....	119
Article 105	Xarxa hidrològica: torrents i rieres	120
Article 106	Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.....	121
Article 107	Masses forestals i bosc interior.....	121
Article 108	Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.....	121
CAPÍTOL VII	REGULACIÓ DEL LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE.....	122
SECCIÓ I	ZONA AGRÍCOLA DE VALOR (Clau 21).....	122
Article 109	Definició	122
Article 110	Usos permesos	122
Article 111	Condicions específiques	122
SECCIÓ II	ESPAIS NATURALS PROTEGITS (Clau 25).....	123
Article 112	Espais naturals protegits: definició	123
Article 113	Espais naturals protegits: regulació general.....	124
Article 114	Subzona espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a): definició	126
Article 115	Subzona espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a): regulació.....	126
Article 116	Subzona forestal d'interès connector (clau 25d ₁): definició.....	126
Article 117	Subzona forestal d'interès connector (clau 25d ₁): regulació	126
Article 118	Subzona agrícola d'interès connector (clau 25d ₂): definició.....	127
Article 119	Subzona agrícola d'interès connector (clau 25d ₂): regulació	127
Article 120	Subzona agrícola d'interès connector (clau 25d ₂): zona de protecció paisatgística	127

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE..... **128**

CAPÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	128
Article 121	Definició	128
Article 122	Categories de sòl urbanitzable	128
Article 123	Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat	128
Article 124	Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat	128
Article 125	Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable no delimitat	129
Article 126	Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable no delimitat.....	130
CAPÍTOL II	DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE	130
Article 127	Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat	130
Article 128	Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat.....	131
Article 129	Determinacions i contingut dels Plans Parcials.....	132

Article 130	Regulació general dels Plans Parciais Urbanístics	132
Article 131	Determinacions i contingut dels Plans Parciais de delimitació	134
CAPÍTOL III	PARAMETRES I CONDICIONS DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	134
Article 132	SUD 1. "CAN MASSÓ".SÒL URBANITZABLE DELIMITAT N° 1	134
Article 133	SUD 2 "CAN CORTADA".SÒL URBANITZABLE DELIMITAT N° 2	140
CAPÍTOL IV	PARÀMETRES I CONDICIONS DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	145
Article 134	SUND 1. "AMPLIACIÓ DE CAN CORTADA" SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT N° 1	145

TÍTOL VI PARÀMETRES URBANÍSTICS..... 148

CAPÍTOL I	CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.....	148
SECCIÓ I	DISPOSICIONS GENERALS	148
Article 135	Paràmetres reguladors	148
SECCIÓ II	DISPOSICIONS QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ	148
Article 136	Parcel·la i parcel·lació	148
Article 137	Parcel·la mínima	148
Article 138	Regularització de la parcel·la	149
Article 139	Front de parcel·la	149
Article 140	Fondària de parcel·la	149
Article 141	Condicció de solar	149
SECCIÓ III	DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....	150
Article 142	Coeficient d'edificabilitat bruta	150
Article 143	Densitat màxima d'habitatges bruta.....	150
Article 144	Sostre màxim d'un sector o àmbit de planejament.....	150
Article 145	Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament.....	150
Article 146	Densitat d'habitatges referida a l'edificació.....	150
Article 147	Alineacions i amplada de carrer o vial	151
Article 148	Coeficient d'edificabilitat neta i sostre màxim de parcel·la	151
Article 149	Ocupació màxima de parcel·la.....	151
Article 150	Sòl lliure d'edificació.....	151
Article 151	Ordenació de l'edificació	152
Article 152	Conceptes	152
Article 153	Planta baixa	153
Article 154	Planta soterrani.....	154
Article 155	Alçada de les plantes pis	154
Article 156	Elements tècnics de les instal·lacions.....	154
Article 157	Regulació de les cobertes de les edificacions	155
Article 158	Elements sobre la coberta: finestres i llucanes	155
Article 159	Cossos sortints.....	155
Article 160	Vol màxim dels cossos sortints.....	156
Article 161	Elements sortints.....	156
Article 162	Ventilació i il·luminació.....	157

Article 163	Celoberts.....	158
Article 164	Patis de ventilació	159
Article 165	Tanques	159
Article 166	Construccions auxiliars	160
Article 167	Piscines.....	161
SECCIÓ IV NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ		
DE VIAL		161
Article 168	Paràmetres específics	161
Article 169	Alineació de vial	162
Article 170	Amplada de vial.....	162
Article 171	Alçada	163
Article 172	Determinacions de les alçades	164
Article 173	Regles sobre mitgeres	167
Article 174	Fondària edificable.....	167
Article 175	Espai lliure interior.....	167
Article 176	Reculades	167
SECCIÓ V NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN CASES		
AILLADES.		169
Article 177	Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació	169
Article 178	Forma i mida de la parcel·la.....	169
Article 179	Desenvolupament del volum edificable	169
Article 180	Alçada màxima i nombre de plantes.....	170
Article 181	Ocupació màxima de parcel·la.....	170
Article 182	Sòl lliure d'edificació	171
Article 183	Adaptació topogràfica de terreny	171
SECCIÓ VI NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS		
VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....		176
Article 184	Objectius en aquest tipus d'ordenació	176
Article 185	Distribució de l'edificabilitat neta.....	176
Article 186	Ordenació de la forma de l'edificació.....	176
Article 187	Configuració de l'ordenació	177
Article 188	Ocupació màxima de parcel·la.....	177
Article 189	Cota de referència de la planta baixa	178
Article 190	Paràmetres de la configuració flexible	178
Article 191	Localització relativa de l'edificació i límits parcel·les.	179
CAPÍTOL II CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ÚS.....		
Article 192	Classes i tipus d'usos.....	180
Article 193	Regulació de l'ús residencial.....	180
Article 194	Regulació de l'ús d'habitatge	180
Article 195	Regulació de l'ús turístic - hotelers.....	181
Article 196	Regulació de l'ús residencial rural	181
Article 197	Regulació de l'ús de càmping	181
Article 198	Regulació dels usos dotacionals.....	181
Article 199	Regulació de l'ús comercial	181
Article 200	Regulació de l'ús d'oficines.....	182
Article 201	Regulació dels usos industrials.....	182
Article 202	Regulació de les estacions de servei.....	183
Article 203	Regulació de l'ús agrícola i forestal	183
Article 204	Regulació dels usos pecuaris	183
Article 205	Regulació de l'ús extractiu	183

Article 206	Regulació de l'ús d'aparcament.....	184
Article 207	Regulació del ús de habitatge dotacional públic.....	185
Article 208	Regulació de les activitats	186
CAPÍTOL III	LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS	186
Article 209	Actes subjectes a llicència	186
Article 210	Actuacions de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic.....	187
Article 211	Innecessarietat de l'obtenció de llicència	187
<u>TÍTOL VII</u>	<u>DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, FINALS I DEROGATÒRIES.....</u>	<u>188</u>
Article 212	Primera: Usos disconformes.....	188
Article 213	Segona: Volums disconformes i fora d'ordenació	188
Article 214	Tercera: Parcel·les inferiors a la mínima	188
Article 215	Quarta	188
<u>TÍTOL VIII</u>	<u>ANNEXES NORMATIUS.....</u>	<u>189</u>
CAPÍTOL I	ORDENANCES D' EDIFICACIÓ	189
SECCIÓ I	DISPOSICIONS GENERALS	189
Article 216	Paràmetres reguladors	189
Article 217	Responsabilitats.....	189
Article 218	Llicències d'edificació en sòl urbà.....	189
Article 219	Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat.....	190
Article 220	Llicències en sòl no urbanitzable	190
Article 221	Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics	191
Article 222	Certificats d'aprofitament urbanístic.....	191
SECCIÓ II	DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES.....	192
Article 223	Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència	192
Article 224	Actes subjectes a llicència	192
Article 225	Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres	194
Article 226	Documentació de la llicència de tallada d'arbres.....	195
Article 227	Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc	195
Article 228	Documentació de la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre.....	196
Article 229	Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització	197
Article 230	Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació	197
Article 231	Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats.....	198
Article 232	Particularitats del projecte de reforma	198
Article 233	Particularitats de la publicitat a les façanes dels edificis	198
Article 234	Particularitats de la publicitat a les vies públiques.....	199
SECCIÓ III	PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES.....	199
Article 235	Procediment, forma i notificació de les llicències	199
Article 236	Abast de les llicències.....	200
Article 237	Condicions de l'atorgament.....	200
Article 238	Deficiències.....	200

Article 239	Terminis i caducitat de les llicències.....	200
SECCIÓ IV	NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES.....	201
Article 240	Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució	201
Article 241	Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres.....	202
SECCIÓ V	RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT.....	203
Article 242	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	203
Article 243	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fóra d'ordenació	203
Article 244	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	204
Article 245	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	204
Article 246	Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística.....	205
SECCIÓ VI	INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	206
Article 247	Infracció urbanística	206
CAPÍTOL II	ORDENANCES DE URBANITZACIÓ	206
Article 248	Contingut i condicions dels projectes de urbanització.....	206

POUM TORTELLÀ

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I NATURALESA I CONTINGUT

Article 1 Definició i àmbit territorial del Pla

1. Aquestes Normes Urbanístiques juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 del Decret Legislatiu (DL TRLU) 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós del TRLUC catalana, constitueixen el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Tortellà, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal revisa les Normes Subsidiàries de Planejament tipus b aprovades el 30 de maig de 1995 i s'adapta a la LUC, la qual deroga la Llei 2/2002 i la 10/2004 i al decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme que alhora deroga el Decret 287/2003 (Reglament parcial de la Llei 2/2002) i tots els preceptes continguts en el Decret 308/1982 (sobre protecció de la legalitat urbanística), en el Decret 146/1984 (mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya) i en el Decret 303/1997 (mesures per facilitar l'execució urbanística).

Article 2 Marc legal

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori urbanisme i medi ambient.

3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de Llei d'Urbanisme. DOGC nº 4436, de 28 de juliol de 2005. pp 23360-23398. (TRLUC)

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament la Llei d'urbanisme. DOGC 4682 de 24 de juliol de 2006. (DRLU)

Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.

Decret-Ilei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

Llei 9/2003, de 13 juny de la mobilitat.

Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Decret 362/2006, de 3 d'octubre, pel qual s'aproven les Directrius Nacionals de Mobilitat

Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge

Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística

Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques: Capítol 1: Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques. (DOGC núm. 1526 de 4/12/1991)

Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat., Capítol 2: Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques –BAU-. (DOGC núm. 2043 de 28/04/1995)

Legislació urbanística estatal:

Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl

Llei 6/1998 de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, BOE 89, de 14 d'abril de 1998.

Reial Decret 314/2006 de 17 de març pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 74 de 28 de març de 2006).

Llei 9/2006 de 28 d' Abril, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient. (BOE 29/04/2006)

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

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

Article 3 Contingut i interpretació

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal està integrat pels documents següents:

MEMÒRIES

- 1.- Memòria descriptiva i justificativa : Informació
- 2.- Memòria descriptiva i justificativa : Ordenació.
- 3.- Memòria Social
- 4.- Documentació ambiental
- 5.- Annexes
 - 5.1.- Estudi de la mobilitat generada
 - 5.2.- Estudi de suficiència d'abastament d'aigua
 - 5.3.- Estudi de suficiència de sanejament
 - 5.4.- Inventari d'edificacions en SNU
 - 5.5.- Convenis urbanístics
 - 5.6.- Anàlisi d'illes

NORMATIVA I CATÀLEGS

- 1.- Normes Urbanístiques
- 2.- Catàleg de Bens Protegits (art. 69 DL TRLU 1/2005)

PLÀNOLS

- I.- Plànols Informació
- O.- Plànols Ordenació

PROGRAMACIÓ

- 1.- Agenda i Avaluació econòmica i financera del POUM

DOCUMENT DE SÍNTESI

- 1.- Àmbit i abast de la suspensió de llicències i Resum de les determinacions

2. Interpretació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2.1. Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, el catàleg de béns protegits, el catàleg de masies i cases rurals i l'agenda, constitueixen un cos específic en matèria urbanística del municipi de Tortellà i prevalen sobre els restants del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

2.2. Les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i, concretament, aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de llurs paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment llur esperit i finalitat, expressats en la Memòria, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.

3. En cas de contradiccions entre documents del Pla o d'imprecisió, prevaldran les determinacions que impliquin menor edificabilitat i major dotació per a espais públics o d'interès públic, major protecció ambiental i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.

En els supòsits de conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic, que no pugui ser resolt pels criteris generals previstos a l'ordenament jurídic, prevaldrà l'establir en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà la medició resultant del plànol topogràfic.

4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.

5. En el supòsit de concurrència sobre el territori de diverses normes o mesures restrictives o de protecció, tant les derivades de la legislació sectorial i del seu planejament específic com les de caràcter urbanístic, prevaldran les que comportin el major grau de preservació, ponderant l'interès públic i cercant la utilització més racional possible del territori.

6. Els preceptes de les diferents Ordenances Urbanístiques del Municipi de Tortellà, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes NNUU. L'alteració o variació dels preceptes d'aquestes Ordenances, requerirà la Modificació de l'Ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.

7. Les indicacions del POUM que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

8. La memòria, els annexos i els plànols de la Informació Urbanística, relacionats en la memòria d'ordenació, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 4 Vigència i publicitat del Pla

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a

l'Ajuntament. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 5 Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a.- Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b.- Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c.- Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2.- Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'Ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament, o acordar-la a instància d'aquest.

El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva Revisió i de les propostes plantejades.

Article 6 Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl..

2.- La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3.- La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

4.- En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions dels articles 94, 65.3 i 65.4 del TRLUC.

5.- En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al

procediment previst en l'article 95.1 del TRLUC, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.

6.- Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 95 TRLUC han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.

7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no requerirà la seva modificació.

Article 7 *Obligatorietat*

Tant l'Administració, Organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 del TRLUC catalana.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

Article 8 *Funció i contingut social del dret de propietat*

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Article 9 *Exercici del dret de propietat*

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 del TRLUC.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest Pla d'Ordenació Municipal, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del TRLUC, ni d'aquest Pla d' Ordenació Municipal, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel TRLUC.

5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació. En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

Article 10 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 2 LSV i el Títol Segon del TRLUC, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

Article 11 Classificació del sòl

1.- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica el sòl del terme municipal de Tortellà, d'acord amb l'article 24 i següents de la LUC i l'article 7 i següents de la LRSV en:

- . Sòl urbà (SU)
- . Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- . Sòl urbanitzable no delimitat (SUND)
- . Sòl no urbanitzable (SNU).

2.- Dins del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del TRLUC, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.

3.- Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu una única categoria de sòl que correspon a la del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD). Dintre del sòl urbanitzable delimitat, s'estableix una categoria particular per aquells sòls que tot i essent urbanitzables ja disposen del document derivat corresponent aprovat definitivament que per tant s'entén que es tracta de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat.

4.- La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol d'ordenació de la sèrie - Règim del sòl- , a escala 1/10.000.

5.- La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina als Capítols II, III i IV d'aquest Títol.

Article 12 Qualificació del sòl

1.- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.

2.- La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes indicatius inclosos en sectors de planejament s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla..

3.- La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest document.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I ESTRUCTURA I INSTRUMENTS

Article 13 Iniciativa i competències

1.- El desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Tortellà en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2.- Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent.

3.- L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Article 14 Reserva pera la construcció d'habitatges de protecció pública

1.- D'acord amb les previsions establertes en el TRLUC, i també a la situació específica de tipologies edificatòries i de densitat es preveu la reserva de sostre residencial amb destí a habitatge protegit en els termes previstos a la memòria social i mitjançant l'establiment de dites reserves en les fitxes de cada sector, si s'escau.

2.- l'aprofitament urbanístic residencial que s'obtingui en concepte de cessió que no tingui qualificació d'habitatge protegit, d'acord amb allò disposat en l'article 156 del TRLUC, passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, i en concret a les actuacions previstes en l'article 224.2 DRLU.

Article 15 Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana, segons es preveu en els articles 65 a 68 del TRLUC catalana, i en els termes previstos en aquestes normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran d'aplicació directa i immediata.

2.- Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.

3.- Amb l'objecte de completar la regulació urbanística es podran aprovar Plans Parcials, Plans Especials, Plans de Millora Urbana, Ordenances, Catàlegs i Normes Complementàries. Per a l'aprovació d'ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, s'haurà de seguir en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent o normativa sectorial vigent, i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora aquells plans parcials i especials elaborats i que, estan aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, no han completat la seva gestió, en concret:

Pla Parcial d'ordenació del sector I

Data d'aprovació 29/11/1995

En aquest sector es modifica parcialment la zonificació

Les figures de planejament derivat que queden derogades son:

Pla Parcial d'ordenació del sector II. Industrial

Data d'aprovació 09/10/1996

Altrament, amb el present Pla s'ha refós els documents corresponents a les següents modificacions puntuals del pla general:

MODIFICACIÓ Nº 1 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada per la Comissió d' Urbanisme de data 19-12-1991

MODIFICACIÓ Nº 2 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada per la Comissió d' Urbanisme (excepte la número 3 i la 6) de data 1-7-1992. La modificació número 6 la va aprovar la Comissió d'Urbanisme de data 2-12-1992. Aquesta mateixa Comissió va aprovar el text refós de les modificacions dels 5 punts La modificació número 3 va ser aprovada per resolució del conseller Joaquim Molins i Amat en data 5-4-1993 .

MODIFICACIÓ Nº 3 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió de data 1-10-1997

MODIFICACIÓ N° 4 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió de data 16 de juny de 1999

MODIFICACIÓ N° 5 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió de data 2 de febrer de 2000

MODIFICACIÓ N° 6 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió de data 6 de novembre de 2002

MODIFICACIÓ N° 7 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió de data 4 de febrer de 2004

MODIFICACIÓ N° 8 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió el 27 de novembre de 2006.

MODIFICACIÓ N° 9 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió de 24/07/2007

MODIFICACIÓ N° 10 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Aprovada definitivament per la Comissió el 29/09/2005.

5.- Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, en els corresponents Reglaments que la desenvolupen i altres normatives sectorials d'aplicació.

6.- Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal afecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

7.- Els plans derivats hauran d'incorporar tota la documentació exigida per la legislació urbanística, a més de un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

8.- Directrius per al planejament urbanístic:

Pel desenvolupament del planejament urbanístic serà d'obligat compliment les directrius establertes en l'article 9 del TRLUC.

Article 16 Plans Parcials Urbanístics

1.- Els Plans Parcials Urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLUC i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector.

2.- Les determinacions del planejament parcial hauran definir els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, assenyalar les alineacions i rasants, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

3.- Tanmateix els Plans Parcials Urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4.- Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.

5.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament total de cadascun dels sectors de planejament parcial.

6.- Quan els Plans Parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 del TRLUC.

7.- Els Plans Parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient. L'informe de l'organisme de conca serà preceptiu en la tramitació de qualsevol figura de planejament, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial

8.- Els Plans Parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, però no modificar-les.

9.- En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Tortellà concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

10.- Les determinacions del planejament parcial hauran de identificar a escala adient els riscos que es consideren de protecció civil amb la delimitació clara de les possibles zones d'afectació amb la metodologia adient per a cada risc.

11.- Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir en consideració les recomanacions de l'agència catalana de l'aigua com a condicionants en el desenvolupament industrial. L'informe de l'organisme de conca serà preceptiu en la

tramitació de qualsevol figura de planejament, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial

Article 17 Plans de Millora Urbana

1.- En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.

2.- En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del DL TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

3.- Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

4.- L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del DL TRLU.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del DL TRLU, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl.

7. Els Plans de Millora Urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. De tota manera, l'ordenació de volums es pot preveure en forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció

d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Plans de Millora, els quals vénen grafiats en els plànols de Zones, sistemes i sectors de planejament. Altrament en les Fitxes normatives dels Polígons d'Actuació s'incorpora una fitxa gràfica i escrita sobre les condicions de desenvolupament i gestió de cada PMU.

Article 18 Plans Especials Urbanístics

1.- A més dels plans espacials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstos en l'art. 67 del TRLUC, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2.- L'aprovació dels plans espacials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici de què estableix la legislació sectorial.

3.- D'acord amb el que preveu l'art. 67.2.e) del TRLUC, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

Article 19 Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat, el pla precisa les rasants i les característiques i traçat de les obres d'urbanització. En el sòl urbà no consolidat pels que es delimiten Polígons d'Actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació.

En el sòl urbanitzable delimitat, els Plans Parcial Urbanístics poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 69 bis. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha

d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

Article 20 *Precisió de límits*

Els límits de les zones, sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se a través dels corresponents plans parcials urbanístics, plans de millora urbana o plans especials urbanístics, d'acord amb els criteris següents:

1.- Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

1.1.- Alineacions o línies d'edificació vigents.

1.2.- Característiques topogràfiques del terreny.

1.3.- Límits de la propietat rústica o urbana.

1.4.- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

1.- Els ajustaments als quals es fa referència en aquest article, no podran comportar augments o disminucions en més o en menys d'un cinc per cent, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació i que es fixen en els articles corresponents d'aquestes Normes.

2.- Quan un dels límits hagués estat delimitat per un Pla Parcial urbanístic o respongués a alineacions i límits de qualificació del sòl preestablerts i mantinguts per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els límits s'adaptaran als que s'havien definit pel Pla Parcial Urbanístic o anteriors alineacions.

Article 21 *Execució del planejament*

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstos pel TRLUC.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, forma part també de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés que segueix, sense perjudici dels deures de conservació dels edificis, així com dels deures per a la seva rehabilitació, d'acord amb allò establert a l'article 42 DL 1/2005 TRLU.

Article 22 Execució dels sistemes urbanístics

1. L'execució dels sistemes urbanístics quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta o bé mitjançant una actuació aïllada per expropiació o conveni, en cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article 150 del DL 1/2005 no fos suficient. En aquest cas, l'administració adquirent es subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'execució dels sistemes urbanístics quan no es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui o conveni.

3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, inclosos dins a sectors o polígons, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic. D'acord amb els articles 35.3 i 35.4 RLUC no computen per al càlcul de l'aprofitament els sistemes vinculats a un sector de planejament no inclosos físicament en el seu àmbit, així com els sòls corresponents al domini públic hidràulic i al domini públic marítim - terrestre.

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i es subjecten a les següents determinacions:

a) Computen als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

b) S'incorporen, si escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.

5. Els sectors o els polígons d'actuació urbanística que inclouen sòl reservat per a sistemes urbanístics generals poden ésser, en el supòsit a què es refereix l'apartat anterior, físicament discontinus, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

6. La concreció de la proporció de la participació dels diferents sectors i de les aportacions de l'administració en l'esmentada càrrega urbanitzadora es realitzarà, d'acord amb els criteris establerts a la Memòria del POUM, en cada una de les fitxes normatives dels sectors.

Article 23 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 DL TRLU.

2. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació. Altrament en els punts corresponents a les característiques de cada

Polígon Actuació s'incorpora una fitxa gràfica i escrita sobre les condicions de gestió de cada Polígon d'Actuació.

3. La modificació de límits d'un polígon d'actuació establert pel POUM només pot instrumentar-se a través del tràmit previst a l'article 113 DL TRLUC si es troba inclòs en un sector de planejament o resulta necessari per a la cessió de terrenys per a carrers i vies. En la resta de casos, caldrà tramitar una modificació puntual de planejament general.

4. En sòl urbà no consolidat la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectua a través de la Modificació d'aquest Pla. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 de la LUC.

Article 24 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'Ordenació

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un Polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. La modificació de límits d'un polígon d'actuació establert pel POUM només pot instrumentar-se a través del tràmit previst a l'article 113 de la LUC si es troba inclòs en un sector de planejament o resulta necessari per a la cessió de terrenys per a carrers i vies. En la resta de casos, cal tramitar una modificació puntual de planejament general.

Article 25 Sistemes d'Actuació

1. Els Polígons d'actuació que es delimitin, hauran de definir el sistema d'actuació i les modalitats aplicables par a la seva execució.

2. L'execució o gestió del planejament es realitza mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 la LUC, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 de la LUC, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.

3. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema

d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic - financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del LUC.

4. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.

5. En les modalitats dels sistemes d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determina, l'Administració, un cop declarat l' incompliment, pot expropiar els terrenys de que es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiadores, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.

En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 LUC.

En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

6. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla d'Etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls par a dotacions públiques que determina aquest Pla o planejament derivat.

Article 26 Pla d'Etapes

1. Els Plans Parcial urbanístics i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempla la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons d'Actuació urbanística o Sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

2. L' incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació Urbanística o Sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

Article 27 *Estudis d' Impacte Ambiental*

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determina la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu Decret 114/98, de 7 d'abril, d'Avaluació d'Impacte Ambiental, així com el Reial Decret Legislatiu 1302/1986, de 28 de Juny, d'Avaluació d'Impacte Ambiental i el seu reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre.

Article 28 *Convenis urbanístics*

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 TRLUC, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 TRLUC. Així, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre les finques, acusaran la corresponent anotació o inscripció en el registre de la Propietat.

CAPÍTOL II REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

SECCIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

Article 29 *Definició i regulació general*

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Article 30 Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla reserva per a les comunicacions i la mobilitat, per a l'equipament comunitari, pels serveis tècnics i pels espais lliures que són determinants del desenvolupament urbà que configuren l'estructura general i orgànica del territori i que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior.

2. Són sistemes locals els terrenys reservats per aquest Pla per a vials, equipaments i espais lliures quan el seu nivell de servei en cadascun dels sectors en el sòl urbanitzable delimitat. En sòl urbà, aquest nivell de servei s'entén respecte del conjunt d'aquesta classe de sòl.

Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes en sòl urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els annexos normatius d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Article 31 Identificació dels sistemes

Els sistemes previstos per aquest Pla d'Ordenació Municipal i les claus identificaves dels mateixos són els següents:

SISTEMA DE COMUNICACIONS I MOBILITAT

- Sistema viari (V)
- Sistema ferroviari (F)

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

- Sistema d'espais lliures (P)

SISTEMA HIDROLÒGIC (H)

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (T)

SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC (clau HD)

Article 32 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:

- Quan ho determina aquest Pla o planejament diferit que el desenvolupi.
- Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.

3. La titularitat pública dels sistemes generals i locals, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació, s'aconsegueix mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta. L'adquisició dels sistemes no inclosos en un àmbit d'actuació s'ha d'efectuar mitjançant una actuació aïllada per expropiació. En el cas que es vulgui avançar l'obtenció d'un sistema inclòs en un àmbit d'actuació, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria. En aquest cas, l'Administració adquirent se subroga en els drets i deures de l'anterior propietari.

4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Article 33 *Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals*

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

2. Les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.

3. Es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que aquest Pla qualifica com a equipaments comunitaris, sí es vol modificar l'ús determinat pel Pla.

4.- Per a l'execució del nou vial de connexió del sector urbà II amb la zona d'equipament municipal caldrà la redacció i aprovació d'un pla especial viari.

Article 34 *Gestió i execució dels sistemes*

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla, o per expropiació forçosa.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon

4. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

5. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclogui en polígons d'actuació o bé en sectors de planejament derivat, als efectes de la seva gestió, queden classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons escaigui, i se subjecten a les següents determinacions:

- a) Se'ls atorga l'aprofitament de l'àmbit d'actuació
- b) Computen als efectes de determinar els sistemes locals, al servei de l'àmbit d'actuació.

6. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

7. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions de procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 35 Protecció dels sistemes

La protecció de sistemes engloba les diferents zones de servitud i afectació de les diferents legislacions sectorials.

1. L'ordenació dels sistemes s'efectua tant a través dels àmbits que configuren l'espai propi qualificat de sistema com de l'àmbit de protecció que requereixen els diferents serveis públics. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:

a) El Pla estableix la condició de sòls lliures d'edificació, aquells sòls necessaris per la protecció dels diferents sistemes o per l'afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent de cada sistema.

b) En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en l'apartat anterior, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l' anterior.

c) Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

d) No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

2. Aquest Pla delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

3. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla contempla els següents:

a) Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de Carreteres de l' Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del Sistema Ferroviari: les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció del sistema ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987, de 30 de juliol, d'Ordenació dels Transports Terrestres i legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla.

c) Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): s'estarà al que disposa aquest Pla i el Reial Decret legislatiu 1/2001, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'ú d'abril i legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla en cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent.

e) Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.), s'estableix una franja de protecció de 2 Mts. a costat i costat de l' eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

f) servituds aeronàutiques: La totalitat del terme municipal de Tortellà es troba lliure de zones de Servituds aeronàutiques Legals

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-ne en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

SECCIÓ II SISTEMA VIARI. CLAU X

Article 36 Definició, identificació i tipus

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.

2. El sistema viari s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

Xarxa Territorial Bàsica (clau X1)

La xarxa viària territorial compren el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que tinguin en compte el degut accés al nucli de la població. S'identifica amb la clau X.1.

Xarxa local bàsica (clau X2)

Correspon al conjunt de vies i carrers d'abast local de titularitat municipal. S'identifica amb la clau X.2. També inclou els camins rurals asfaltats.

Xarxa complementària (clau X3)

Correspon als camins i vies rurals d'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable. S'identifica amb la clau **V.3.** i es correspon amb els camins rurals sense asfaltar.

Es defineix una jerarquització d'aquests camins amb una sèrie de proteccions d'acord amb el seu grau d'importància estructural.

Article 37 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projectació, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

Article 38 Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema viari

1. Condicions d'ordenació i ús de la Xarxa Territorial Bàsica (X1)

a.- Els usos dominants del sistema viari territorial són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports.

b.- L'ordenació d'aquestes vies es regeix per les disposicions vigents sobre autopistes i carreteres de Catalunya. En el sòl urbà consolidat el Pla defineix de forma precisa les alineacions definitives del sistema viari així com la línia d'edificació que dimana de la protecció de la xarxa viària territorial. En el sòl urbà no consolidat, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable, es grafien les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla de Millora, Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable.

c.- En el sòl urbanitzable i no urbanitzable, d'acord amb la legislació vigent en les autopistes, autovies i vies ràpides, la línia d'edificació se situa a 50 Metres de l'aresta exterior de la calçada. En la resta de vies de la xarxa viària territorial, aquesta distància es redueix a 25 Mts. La distància mínima de separació amb els camins rurals de les noves construccions serà de a 10 metres.

d.- Les modificacions de la xarxa viària territorial que no s'ajustin substancialment a les anteriors condicions, s'hauran de tramitar i justificar com una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

e.- Aquest sistema genera unes franges de protecció a tot el llarg del seu traçat el sòl de les quals no pot ser edificat i el seu accés, resta restringit, havent-ne previst en les travessies urbanes les restriccions fixades per la Llei 8/1972, de 10 de maig, de construcció, conservació i explotació d'autopistes en règim de concessió, la Llei de Carreteres 25/1988 de 29 de Juliol, la Llei 7/1993 de 30 de Setembre de Carreteres, l'ordenança de 9 de maig de 1995, d'ús i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona i el Reglament general de carreteres 293/2003, de 18 de novembre de 2003. En sòl urbanitzable, el Pla delimita espais sense accés des de la via objecte de protecció (o vies laterals de servei).

f.- El elements funcionals de la autopista, com es el tronc i tots els seus serveis, tenen la consideració de bens de domini públic, tal com estableix l'article 55 del Reglament General de Carreteres (RD 1812/1994 de 2 de setembre) i per tant formen part indissoluble del eix viari,

g.- La modificació, ampliació o nova construcció de les instal·lacions del elements funcional de l'autopista, motivats per la conservació o explotació del servei públic viari, constitueix una obra pública d'interès general, a la que se li aplicarà l'establert per l'article 42 del reglament general de carreteres.

h.- D'acord amb allò establert per l'article 24 de la Llei 25/1988 de Carreteres, es prohibeix qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de la autopista.

i.- el desenvolupament futur dels instruments de planejament que es desenvolupin dins de la zona d'afecció de l'autopista , es preveuran totes les instal·lacions que siguin necessàries, a càrrec del promotor, en compliment de la normativa tècnica

vigent, per eliminar o minimitzar al màxim els impactes visuals i acústic que pugui ocasionar el tràfic de vehicles.

2. Condicions d'ordenació i ús de la Xarxa local bàsica (clau X2)

a.- Els usos dominants dels carrers són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i en especial al trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

b.- En el sòl urbà consolidat, les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, serà el Pla de Millora, Polígon d'Actuació o Pla Parcial corresponent, qui definirà de forma precisa l'alineació d'aquesta xarxa local. No obstant l'anterior en els plànols d'ordenació i en les fitxes normatives d'aquests sectors s'assenyala de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòl.

c.- Les línies delimiten l'espai dins del qual el sistema traçarà les voreres, passeigs, vies, arbrat i estacionaments, amb finalitats de millora urbana, protecció ambiental i seguretat de tràfic.

d.- Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.

e.- En els plànols d'ordenació es grafia de forma indicativa els carrers que haurien de formar la xarxa de mobilitat verda de l'interior del poble i que a criteri del Pla, haurien de ser arbrats en els respectius projectes d'urbanització que s'executin en el futur. La xarxa verda de carrers, respon a un criteri de dimensions de malla, que en el conjunt de Tortellà, ha de garantir gaudir d'un carrer arbrat, que connecta diferents parcs i places de la vila.

SECCIÓ III SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

Article 39 *Definició, identificació i tipus*

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població. S'identifica en els plànols amb la clau E.

2. Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries, segons llur destinació, es classifiquen en:

E1 docent: sòls destinats a escoles bressol públiques; centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari i escoles d'art, música, idiomes, escoles de natura i centres d'educació especial.

E2 sanitari – assistencial: s'aplica als hospitals, centres d'assistència primària (CAP) i en els petits municipis, als espais destinats a atenció mèdica.

E3 administratiu – proveïment : inclou els mercats públics, escorxadors, centres administratius de les diferents institucions estatals, l'autonòmica i la local, com els ajuntament, les administracions d'hisenda, els consells comarcals, etc.

E4a cultural: s'aplica als centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris i museus.

E4b social: s'aplica als centres assistencials, centres d'inserció laboral , casals, residències per a la gent gran i centres de dia.

E4c religiós: s'aplica als centres per a la pràctica de la religió com els de culte ecumènic, esglésies, mesquites, etc.

E5 esportiu: s'aplica als equipaments comunitaris de tipus esportiu: piscines, pavellons, etc.

E6 funerari - cementiri: correspon als sòls destinats a tanatoris, els cementiris, crematoris, etc.

E7 reserva sense ús assignat: identifica aquells sòls que el planejament reserva per a equipaments comunitaris de tipus social d'acord amb l'article 34 de la LUC.

E8 transport: comprèn estacions d'autobusos, bàscules municipals, etc.

E9 seguretat i defensa: espais destinats a la seguretat, defensa i protecció civil, com la policia, els bombers, les casernes militars, les presons, els jutjats, etc.

Article 40 Titularitat i règim urbanístic

1. En sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública. El Sòl previst per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, si bé la titularitat podrà ser privada quan ho sigui la destinació fixada per mitjà d'un Pla Especial i no es prevegi en els programes d'actuació municipal la seva execució dins dels cinc anys següents a l'aprovació del Pla Especial.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.

3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la

seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 41 *Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'equipaments*

1. Els sòls reservats per a nous equipaments vindran destinats preferentment a l'ús característic que defineix el Pla, si be aquest ús podrà variar-se en cas que es justifiqui la necessitat de la seva nova destinació. L'ús característic dels equipaments podrà comptabilitzar-se amb altres usos d'equipament que es podran desenvolupar dins del mateix àmbit, sempre i quant vingui convenientment justificada la compatibilitat entre ambdós i l'oportunitat de la seva barreja.

2. Els equipaments existents que no tinguin assignat un ús preferent assignat directament pel Pla, quedaran afectats a l'ús que s'hi desenvolupi be en el moment de l'aprovació definitiva del Pla segons la classificació de l'article anterior, be al nou ús que se li assigni en cas de no tenir-lo.

3. Per la mutació del tipus d'equipament s'haurà de sol·licitar l'autorització per al canvi de l'ús preferent per part de la Corporació Municipal, la qual podrà denegar aquest canvi quan la permanència del servei que s'exercita ho justifiqui, per tal d'evitar el creixement de dèficits urbanístics.

4. Amb aquesta finalitat o amb altres concordants, la Corporació Municipal podrà dur a terme el tràmit d'expropiació en els equipaments privats, dins del termini de cinc anys des del tancament del servei o equipament que s'hi desenvolupava.

5. Quan el desenvolupament de l'equipament es refereix a la mateixa destinació que la fixada per aquest Pla, no serà preceptiva la prèvia formulació d'un Pla Especial llevat dels supòsits establerts en els articles següents. En els casos de desenvolupament d'iniciativa particular sobre terrenys de titularitat privada caldrà obtenir, no obstant, la prèvia autorització per part de la Corporació Municipal.

6. Pel que fa referència a les condicions d'edificació els equipaments s'ajustaran al següent:

En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament de l'equipament, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als equipaments de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

6a.- Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals de l'equipament, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits

d'equipaments sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.

6b.- En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

Alçada màxima: 9.50 metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.

Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1 M2t/M2).

Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

6c.- Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'equipaments, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns par tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

SECCIÓ IV SISTEMA D'ESP AIS LLIURES. CLAU V

Article 42 Definició, identificació i tipus

1. Compren els sòls de titularitat pública sistematitzats com a espais lliures amb arbrat i jardineria, o amb superfícies contínues que configuren espais de relació cívica, i aquells altres que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

2. El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

V1. Parcs: correspon als espais lliures de domini públic a ocupar o ocupats amb arbres i/o jardineria

V2. Places: correspon als espais lliures de domini públic no necessàriament arbrat on es admès l'aparcament soterrat

V3. Parcs esportius: correspon als espais lliures de domini públic amb predomini de l'activitat esportiva a l'aire lliure.

V4. Parcs supramunicipals: correspon als espais lliures de domini públic que ocupen mes d'un terme municipal

V5. Espais de jocs infantils: correspon als espais lliures de domini públic destinats a jocs infantils

V6. Jardins urbans: correspon a jardins urbans o espais lliures que no compleixen les dimensions mínimes establertes per la normativa pel que fa al còmput estàndard.

V7. Parcs de nova creació /reserva: correspon a la reserva dels espais lliures de domini públic definits en els sectors de creixement.

Article 43 Titularitat i règim urbanístic

1. Els sòls qualificats d'Espais lliures seran de titularitat pública.

2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o través de les Ordenances Municipals.

3. Pel que fa referència al règim d'aquests tipus de sòl i en allà que afecta a la tramitació que es regula en l'article 95 del LUC sobre la modificació dels sistemes d'espais lliures o d'equipaments esportius, s'estarà al que segueix a continuació:

En els sistemes indicatius d'espais lliures compresos dintre d'un sector de planejament que s'ha de desenvolupar, ja sigui en Pla Parcial o en Pla de Millora Urbana, s'estableix que es considera vinculant allò que fa referència a la superfície en termes de percentatge mínim establert a la fitxa corresponent, mentre que es considera indicativa la seva forma i localització de l'espai lliure dins dels sectors en el qual estan compresos, llevat que aquesta vingui expressament prefixada en els corresponents plànols i fitxes d'ordenació.

Aquests espais són computables a efectes de l'edificabilitat sectorial, essent-els-hi aplicables, en conseqüència, la cessió gratuïta prèvia reparcel·lació amb les finques edificables així com el compliment de les cessions per aquest fi. Igual condició, encara que quan fos parcel·lat per indemnització substitutiva, abasta en sòl urbà, les places, jardins i parcs urbans en unitats d'actuació o polígons delimitats en anteriors plans urbanístics.

Article 44 Condicions d'ordenació i ús

1. En els sòls que integren el sistema d'espais lliures, es permeten els usos esportius, de lleure i d'esbarjo.

2. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires no permanents, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que aprovi l'ajuntament.

3. En el subsòl d'aquests sistemes, s'admet que s'hi situïn serveis d'interès públic o d'altres usos compatibles sempre que no s'alteri la funcionalitat de l'espai. Aquests

POUM TORTELLÀ

usos han de ser de titularitat pública i per a la seva implantació serà necessari el tràmit d'un pla especial que en garanteixi el manteniment de la funcionalitat i destí del sòl.

4.. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els sòls qualificats d'espais lliures, però no cossos volats.

5. S'ordenaran amb arbres, jardineria i elements accessoris del mobiliari urbà.

6. Els usos i les instal·lacions que s'autoritzin en aquest sistema, hauran de complir les següents condicions :

Les edificacions no ocuparan més del 5% de la superfície i tindran una alçada màxima de planta baixa. Per les ocupacions per a usos compatibles amb el seu destí, es podran utilitzar coberts sempre que les instal·lacions siguin desmuntables, no comportin obra de sustentació, pavimentació o cobert. S'admetran les instal·lacions amb estructura lleugera de tipus metàl·lica o fusta i recobriments de lona o veles que garanteixin l'adequació estètica. Els ancoratges de les instal·lacions hauran de quedar soterrats si el terra no és pavimentat, i hauran de ser retirats quan finalitzi l'ús. Si el terra fos pavimentat, es podran instal·lar ancoratges d'acer inoxidable de diàmetre no superior a 20 cm amb tapa, que haurà de ser posada cada vegada que es desmunti tota o part de la instal·lació durant el període en que s'autoritzi l'ocupació. S'haurà de restituir el paviment en acabar l'ús. En els tendals i mobiliari, no es podran utilitzar imatges o marques publicitàries. No s'admet el mobiliari de plàstic. Per l'atorgament d'eventuals concessions per a activitats compatibles amb aquest sistema, caldrà adequar-se les condicions particulars que aprovi l'Ajuntament. Els serveis necessaris hauran de ser soterrats i retirats un cop finalitzada l'activitat. No s'admetran instal·lacions de serveis aèries.

7. Les actuacions previstes en aquest sistema hauran de mantenir, en la mesura del possible, la vegetació arbòria existent, excepte que es justifiqui el contrari per raons fitosanitàries, delimitant sobre el terreny els elements a protegir durant la fase d'execució de les obres, per tal d'evitar la seva afectació per la circulació de maquinària, l'abassegament de materials, etc...

8. el sistema d'espais lliures haurà de ordenar adequadament les vores dels sectors proposats en relació amb la seva integració amb el sòl urbà i sòl no urbanitzable adjacent, com a element de contenció i d'acabat de ciutat, així com mantenir i/o potenciar els elements estructuradors i de connectivitat, tant amb l'entorn rural com l'urbà

9. Els sistemes d'espais lliures mantindran, allà on existeixi, el sentit rural de la vegetació de ribera, fomentant la seva preservació i recuperació.

10.- Es contemplaran mesures compensatòries en els casos que sigui necessària la tala de vegetació arbòria per desenvolupar les actuacions previstes en el POUM, consistents a replantar un nombre de peus o superfície equivalent de bosc autòcton en altres sectors del municipi.

11.- Pel que fa al desenvolupament del planejament derivat es prendrà en consideració criteris d'integració paisatgística, com la disposició de les edificacions orientada a reduir l'impacte visual, infraestructures i espais de valor agrari i forestal; ús de tipologies edificatòries adequades; consideració dels aspectes cromàtics, de les textures i dels materials; ús d'apantallaments amb vegetació autòctona, etc...

SECCIÓ V SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU H

Article 45 Definició i identificació

1.- Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt format per rius, canals, rieres, torrents, incloent les seves ribes i els espais naturals vinculats, així com les zones de màxima crescuda ordinària, les vies preferents de drenatge de les aigües pluvials, i les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2.- D'acord amb l'article 6 del RLUC el sistema hidrogràfic es correspon amb la part de la zona inundable que inclou la llera i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

3.- En el cas del riu Fluvià la delimitació del sistema hidràulic es correspon a la delimitació provisional resultant del PEF del Fluvià, actualment en fase de redacció. Per la resta de rieres la delimitació del sistema hidràulic es correspon amb les zones de màxima crescuda ordinària delimitada a partir de la vegetació pròpia dels cursos hídrics.

4.- D'acord amb l'article 2 del Text Refós de la Llei d'Aigües, aquest sistema conforma el Domini Públic Hidràulic.

5.- També s'inclou en el sistema hidrogràfic aquells sòls delimitats per servitud o afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent, i en particular el Text Refós de la Llei d'Aigües.

6.- La delimitació exacta de zones de protecció, servitud i domini públic hidràulic queda supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 46 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà de titularitat pública.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Article 47 *Condicions d'ordenació, ús i protecció*

1. En el sistema hidrogràfic no es permet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic, i les tasques de manteniment de la vegetació, per garantir un correcte estat ecològic i mantenir la capacitat hidràulica de la llera. L'article 50 de Text Refós de la Llei d'Aigües (RD 1/2001) determina els usos comuns permesos a la llera sense necessitat d'autorització administrativa. L'article 51 del mateix text normatiu estableix els usos especials subjectes a autorització: la navegació i la flotació, l'establiment de barques de pas i els seus embarcadors, i qualsevol altre ús que no exclogui la utilització del recurs per tercers.

2. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.

3. Els terrenys inclosos a la zona de protecció no poden ser objecte d'utilitzacions que impliquin la transformació de llurs condicions naturals actuals i hauran de subjectar-se a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

5. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.

6. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

7. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrogràfic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

8. Qualsevol intervenció en el sistema hidrogràfic requereix d'autorització per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 48 *Zones de servitud o afectació*

1.- Per delimitar els àmbits de servitud i protecció, el sòl que confronti amb la llera pública del riu Fluvià, i d'acord amb els articles 6, 7 i 8 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986) caldrà que respecti les servituds mantenint una franja

lliure de 5 m d'amplada mínima a partir de la vora superior de la riba de la llera, i a sobre d'aquesta delimitació es definirà una zona de policia de 100 m d'amplada, zona on qualsevol alteració del relleu o terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

2.- Les franges de servitud i la zona de policia es grafien al plànol XX.

3.- Els usos permesos en la zona fluvial (sistema hídic, Q10), la zona de sistema hídic (Q100) i la zona inundable per episodis extraordinaris, determinats d'acord amb la legislació urbanística, estan regulats per l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (D 306/2006).

Article 49 Normativa específica

1.- Les infraestructures de serveis, aigua, sanejament, canalitzacions elèctriques, etc., quedaran fora de l'àmbit de les lleres. Només es permetran els encreuaments transversals sempre que siguin respectuosos amb la funcionalitat hidràulica, ambiental i morfodinàmica del curs fluvial.

2.- Les obres d'urbanització que es projectin i suposin una ocupació del domini públic hidràulic o de la seva zona de servitud, requeriran l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, la qual haurà de ser sol·licitada pel promotor.

3.- Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, hauran d'incloure el dimensionament de la secció de desguàs a un cabal corresponent al període de retorn de 500 anys, seguint els criteris establerts al document "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4.- Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin autoritzades o dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials de la llera natural.

5.- L'Agència Catalana de l'Aigua serà l'òrgan competent per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, i per a l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi.

6.- L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua i informe preceptiu del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

7.- Les fonts, abeuradors i brolladors naturals existents al terme municipal es consideren elements d'interès públic preferent com a sistema hidrogràfic. S'estableix un radi de protecció de 50 m entorn de les fonts i surgències on no es poden autoritzar noves captacions, per tal de garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim per al seu ús social i per la fauna i flora pròpia d'aquests entorns.

SECCIÓ VI SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. CLAU T

Article 50 *Definició, identificació i tipus*

1. El sistema de serveis tècnics compren les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de emmagatzemament de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon. S'identifica en els plànols amb la clau T.

2. Els sòls per a serveis tècnics, es classifiquen en:

Aigua. Compren l'origen de les captacions, les línies de conducció en alta, els dipòsits reguladors i la xarxa fonamental de distribució. S'identifica amb la clau **T1**.

Energia. Compren les àrees destinades a estacions de distribució i transformació de l'energia en general, tant elèctrica com de gas o altres modalitats, així com les xarxes de transport d'alta tensió. S'identifica amb la clau **T2**.

Depuració. Compren el sistema de sanejament. Compren la xarxa de clavegueres principals, estacions de bombeig, plantes de tractament de llots, estacions depuradores, etc. S'identifica amb la clau **T3**.

Residus. Correspon al dipòsit i tractament de residus com les deixalleries i les plantes de reciclatge, les plantes de triatge, els ecoparcs, les plantes de compostatge, els abocadors controlats, els abocadors de residus especials, etc. S'identifica amb la clau **T4**.

Comunicacions. Correspon als centres i instal·lacions radioelèctriques destinades a la comunicació i la informació com: els centres de telecomunicacions, les centrals de telefonia, les antenes, els repetidors, etc. També inclou els elements de georeferenciació. S'identifica amb la clau **T5**.

Infraestructures de reg. Identifica els sòls ocupats per infraestructures d'aigua per al reg com els grans canals, les estacions de bombeig, els centres de control, etc. S'identifica amb la clau **T6**.

De nova creació / reserva. Correspon a les reserves sense ús assignat. Serveis tècnics de nova creació. S'identifica amb la clau **T7**.

Article 51 *Titularitat i règim urbanístic*

1. El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

3. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa el vigent LUC. El Pla Especial que caldrà redactar, vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat d'acord amb aquestes Normes.

Article 52 *Condicions d'ordenació, ús i protecció del sistema de serveis tècnics*

1. Condicions d'ordenació i ús de l'abastament d'aigües (T1)

a.- Aquest Pla preveu, d'acord amb els esquemes indicatius grafiats en plànols, que les infraestructures de serveis tècnics puguin situar-se en sòls de domini públic destinats a sistemes viaris i d'espais lliures preferiblement soterrades, així com en espais lliures privats comunitaris amb servitud pública.

b.- Les servituds generades pels actuals col·lectors existents, podran mantenir-se a resultes del Projecte d'Urbanització que adequarà les citades infraestructures.

c.- La reserva de terrenys par a la ubicació dels anomenats servis tècnics haurà de ser objecte de conveni entre les companyies subministradores i l'Ajuntament de Tortellà.

d.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

e.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

2. Condicions d'ordenació i ús la xarxa d'Energia (T2)

a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

b.- Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis rebran el mateix tractament que els serveis i tindran la qualificació del sòl on se situen.

c.- Les condicions d'edificació par a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

d.- Mesures particulars de protecció de les instal·lacions elèctriques:

POUM TORTELLÀ

- S'hauran de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica oficialment establertes. Si cal modificar-les, caldrà atendre al RD 1955/00, art. 153 o 154, en cas de manca d'acords particulars que son prevalent.
- No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, llevat que se'n prevegi el trasllat, d'acord amb la legislació vigent.
- No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que pugui afectar una línia aèria sense l' informe previ del servei d' Energia Elèctrica. Les línies elèctriques aèries d'alta tensió en indret urbà hauran de tenir les condicions de seguretat reforçada que preveu l' art. 32 del Reglament Tècnic (decret 3151/68 del 28-12-68 BOE núm. 311 del 27-12-68) adaptant-se si no les aconsegueixen. Qualsevol trasllat d'aquestes instal·lacions s'hauria d'aprofitar per a passar-les a soterrades.
- Quan es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència o d'afectació de les línies ja en servei caldrà atendre prèviament a la resolució del 4-11-88 (dogc NÚM. 1075 DEL 30-11-88).
- Les xarxes d'electricitat quan corresponguin a nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible. L'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.
- No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament a la normativa vigent. Quan l'actuació a realitzar pugui afectar les canalitzacions esmentades, caldrà atendre al decret 120/92, del 28 d'abril, i la modificació de l' anterior prevista al decret 196/92, del 4 d'agost (DOGC del 12-6-92 i del 25-9-92), respectivament.
- A més, caldrà tenir present, prèviament a l'obertura de rases, la possible existència de conduccions d'aquesta mena per a la prevenció d'incidents i/o accidents. Per això caldrà seguir les prescripcions de l'ordre TIC341/03, del 22 de juliol, (DOGC 3937 del 31/7/03).

e.- hidrocarburs:

Atès que pel terme municipal de Tortellà , existeixen una conduccions de gas en alta pressió, s'hauran de respectar les servituds perpetues de pas derivades de la construcció d'aquesta instal·lació i pel que fa als serveis soterrats de gas, la reglamentació vigent aplicable per a aquests tipus d'instal·lacions es la següent:

Real Decret 919/2006, de 28 de juliol, pel que s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries, la ITC-ITG-001.

Ordre de 18 de novembre de 1974 pel que s'aprova el Reglament de xarxes i connexions de combustibles gasosos (BOE de 6-12-74) i Ordres que el modifiquen de 26-10-1983 (BOE de 8-11-83) i de 6-7-1984 (BOE 13-7-1984) correcció d'errades (BOE 23-7-1984).

Decret 120/1992 de 28 d'abril pel qual es regulen les característiques que han de complir les proteccions a instal·lar entre xarxes dels diferents subministraments públics que recorren pel subsòl. (DOGC núm. 1606 de 12.6.1992) i Decret 196/1992 de 4 d'agost que el modifica parcialment (DOGC núm. 1649 de 25.9.1992).

Ordre de 5 de juliol de 19963, pel qual s'aprova el procediment de control aplicable a les xarxes dels serveis públics que recorren pel subsòl. (DOGC núm. 1782 d'11.8.1993).

3. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de depuració (T3)

a.- Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

b.- Les condicions d'edificació per a aquestes infraestructures seran les mateixes definides per als nous equipaments.

4. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de Residus (T4)

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

5. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa de comunicacions (T5)

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

Les xarxes de telefonia quan corresponguin a nova implantació del servei, es construiran sota terra. A mesura que les condicions econòmiques ho facin possible. L'Ajuntament ordenarà que la restitució de les línies existents es faci mitjançant instal·lacions soterrànies.

6. Condicions d'ordenació i ús de la xarxa d'infraestructures de reg (T6)

Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

SECCIÓ VII SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC. CLAU D

Article 53 Definició, identificació i tipus

Es qualifica com a habitatge dotacional públic el sòl que es destina a cobrir necessitats temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.. S'identifica en els plànols amb la clau D

Article 54 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública, sens perjudici que el seu ús i/o la seva gestió puguin ser atribuïts al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent

Article 55 Condicions d'ordenació i ús i del sistema d'habitatge dotacional públic

1. L'ús principal admès a la clau D és el d'habitatge dotacional públic en els termes establerts al present capítol. S'admetran com a no principals els següents usos complementaris amb l'ús d'habitatge dotacional:

Equipaments cultural – social - religiós (clau E4): Centres assistencials i geriàtrics, residències de gent gran, gent jove i de col·lectius específics amb dificultats, públics o privats.

La proporció d'aquests usos compatibles amb els habitatges dotacionals serà la corresponent a la ocupació en planta baixa de la edificació i en qualsevol cas mai serà superior al 30 % del sostre adjudicat a la parcel·la.

2. Pel que fa referència a les condicions d'edificació s'ajustaran al següent:

En sòl urbà, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació correspondran als de la zona de les que envoltin l'emplaçament del habitatge dotacional públic, o bé en cas de trobar-se encastat dins una única zona urbana, regiran els corresponents a aquesta. L'ordenació de l'edificació per als habitatges dotacionals públics de nova construcció i les ampliacions d'altres existents, d'acord amb aquests criteris, vindrà desenvolupada a través del corresponent projecte d'edificació.

a.- Quan per raó de les especials característiques i necessitats funcionals del habitatge dotacional públic, l'ordenació segons les condicions de la zona envoltant definida, no resulti adient a aquests, hom podrà admetre altres tipus d'ordenació referits a àmbits d'habitatge dotacional públic sencers sempre i quan vingui convenientment resolta l'edificació i els espais envoltants a les condicions d'integració i adequació a les característiques del seu entorn urbà, i no resultin ultrapassats els índex màxims d'edificabilitat corresponents a la zona col·lateral menys intensa.

b.- En absència d'altres condicions reguladores, en sòl urbanitzable i en sòl urbà, i sense perjudici del que s'hagi pogut establir per mitjà de les corresponents figures de planejament, regiran les regles següents amb caràcter genèric:

. Tipus d'ordenació: edificació aïllada, o alternativament, aquell que resulti més adient en relació a les característiques del seu entorn urbà.

. Alçada màxima: dotze metres, que podrà ser ultrapassada excepcionalment quan es justifiqui per les característiques i finalitats de l'equipament.

. Ocupació màxima en planta baixa: seixanta per cent (60%).

. Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl (1 M2t/M2).

. Forma i distribució de l'edificació: la forma i la distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

c.- Quan dins d'un mateix àmbit de sòl vinguin desenvolupats diferents tipus d'habitatges dotacionals públics, aquests s'hauran d'ajustar als mateixos paràmetres i condicions d'edificació comuns par tot l'àmbit. Quan per raó de les diferents necessitats funcionals i condicions tipològiques no resulti adient al manteniment dels mateixos criteris d'edificació per a tots ells, hom redactarà un Pla Especial d'Ordenació del conjunt de l'àmbit, amb criteris de coherència i adequació a les condicions de l'entorn.

Article 56 *Condicions de gestió del sistema d'habitatge dotacional públic*

El desenvolupament i gestió dels habitatges dotacionals es realitzarà de forma directa, és a dir, per l'Ajuntament, amb conveni amb una altra administració, o bé amb la participació de la iniciativa privada, de conformitat amb la legislació vigent.

TÍTOL III **REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

CAPÍTOL I **DISPOSICIONS GENERALS**

Article 57 *Definició del sòl urbà*

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé el sòl comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.

Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 LUC i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Així mateix aquest Pla classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

Article 58 *Delimitació i ordenació del sòl urbà*

1. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en la sèrie de plànols -Ordenació detallada del Sòl Urbà, a escala 1/1.000. Així mateix, es

delimiten aquells àmbits que es categoritzen com a sol urbà no consolidat, identificant-los en el plànol d'ordenació corresponent al règim del sòl.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les tipologies que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Complementàriament a la definició de les zones, per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació, plans de millora urbana i altres plans especials urbanístics. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats polígons d'actuació i plans de millora urbana es detallen en els articles corresponents i en les fitxes que a tal efecte s'adjunten amb la normativa gràfica d'aquest Pla.

Article 59 Categories de sòl urbà

1. El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

- Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 LUC, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) LUC, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.

2. Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquesta Revisió, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Article 60 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per el LUC i per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla.

Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla o el planejament derivat, i d'acord amb les seves determinacions. Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes per aquest Pla d'Ordenació per a àmbits determinats.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin, d'acord amb el previst a

l'article 33. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 61 Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats que comportin el desenvolupament del model urbanística de l'àmbit de que es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

a.- Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.

b.- Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.

c.- L'àmbit és el dels polígons d'actuació o bé el dels sectors de Pla de millora urbana o d'altres Plans Especials definits per aquest Pla, els quals poden ser físicament discontinus.

d.- Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys

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

f.- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

g.- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

CAPÍTOL II QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AL SÒL URBÀ. ZONES EN SÒL URBÀ

Article 62 *Desenvolupament del Pla en sòl urbà*

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest pla d'ordenació municipal són d'aplicació immediata.
2. No obstant, aquest Pla delimita diferents àmbits subjectes a la tramitació d'un Pla de millora urbana i a d'altres plans especials urbanístics en aquelles àrees delimitades per aquesta fi en la sèrie de plànols.
3. Es preveuen també diferents Polígons d'actuació urbanística.
4. Les operacions de millora urbana no previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requeriran la prèvia o simultània modificació del Pla, excepció feta dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament general.
5. Els Plans de Millora Urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 i 66 LUC.
6. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualsevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
7. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstos en el planejament territorial, i en aquest Pla i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

ZONES EN SÒL URBÀ

Article 63 *Classes de zones*

Aquest Pla d'ordenació Urbanística Municipal estableix les zones següents:

sòl destinat a l'ús d'habitatge :

Zona de nucli antic

clau 1

Subzones :

Clau 1b.- Nucli antic- nucli compacte

Zona d'eixample

clau 2

Subzones :

POUM TORTELLÀ

2a.- Eixample tradicional - eixample entre mitgeres

Zona d'eixample en illa tancada

clau 3

Subzones :

3c.- Eixample modern , Illa tancada - densitat baixa

3hp.- Eixample modern , Illa tancada - habitatge protegit

Zona d'eixample en illa oberta

clau 4

Subzones :

4b.- Eixample modern , Illa oberta - densitat mitjana

4hp.- Eixample modern , Illa oberta – habitatge protegit

Zona de cases aïllades

clau 6

Subzones :

6a.- Cases aïllades - parcel·la mínima inferior a 400 m²

6b.- Cases aïllades parcel·la mínima inferior a 800 m².
S'estableixen diferents subíndex :

6b₁.- Parcel·les amb superfície mínima de 600 m²

6b₂.- Parcel·les amb superfície mínima de 475 m²

6c.- Cases aïllades parcel·la mínima inferior a 2000 m²

Zona Industrial

clau 7

Subzones :

7c.- Industria aïllada

Zona de conservació

clau 11

Subzones :

11b.- Conservació parcial

Article 64 ZONA DE NUCLI ANTIC, CLAU 1

1.- DEFINICIÓ

Correspon al nucli més antic de Tortellà, l'ordenació dominant és de cases entre mitgeres i en alineació de vial . El seu caràcter de conjunt i d'interès històric i arquitectònic fan que sigui desitjable, el seu manteniment i consolidació. Preservar les seves característiques arquitectòniques i de conjunt és una de les determinacions d'aquesta normativa específica.

2.- SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

1b.- Nucli antic- nucli compacte

La **clau 1b** correspon a la part del sòl qualificat amb la zona I en el anterior planejament i recull els seus paràmetres actualitzats, ajustant en algunes illes la profunditat edificable, que es defineix en la documentació gràfica.

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

Com a regla general les façanes dels edificis d'aquest àmbit, en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques del conjunt s'han de conservar. Només es podran enderrocar aquelles de les quals la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric o per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. En obres de reforma dels baixos no és permès destruir arcades de pedra o llindes de fusta antigues característics de les edificacions tradicionals.

4.- CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

5.- CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA SUBZONA.

CLAU 1b NUCLI ANTIC – NUCLI COMPACTE.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la

No es defineix.

Front mínim de parcel·la

4,80 m (per a noves parcel·lacions) . Per a solars existents amb façana inferior a 4,80m.

L'ús serà obligatòriament unifamiliar o residencial

Fondària mínima de parcel·la
Densitat màxima

1 habitatge/75 m² sostre

Dins del nucli antic no es permet l'agrupació ni la fragmentació de parcel·les, a excepció del cas de no arribar a la parcel·la mínima i que a més en una d'elles no es pugui encabir un habitatge dels mínims establerts de 75m². En aquest cas i amb caràcter exclusiu es podrà agrupar la parcel·la petita amb una parcel·la veïna confrontant.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació

Alineació de vial. Definida per les línies de façana dels plànols normatius.

Tipologia

unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres

Fondària edificable

14 m excepte en aquells casos en que la indicada a la documentació gràfica d'ordenació sigui inferior

Ocupació planta baixa

En noves construccions 75% del solar (sempre limitat per la fondària edificable).

Espai lliure interior

Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran preferentment a jardí o a horts.

Façana mínima

Tot l'ample de la parcel·la

Alçària reguladora màxima

9,15 m. En edificis de nova planta entre edificis existents amb alçada superior a la mínima, el remat del nou edifici s'enrasarà amb la mes baixa de les dues edificacions veïnes sempre i quan això no impliqui l'aparició d'una nova planta.

Nombre màxim de plantes

Pb+2 S'estableix per edificacions existents el nombre de plantes existents. En cas de nova planta, s'estableix amb caràcter general Pb+2 no permetent-se plantes soterranis excepte en el cas que s'acompanyi informe tècnic de l'autor pel projecte que justifiqui les possibilitats tècniques i urbanístiques de realitzar-lo i el promotor es compromet a emprar els mitjans adients i necessaris per executar-los, sense causar perjudicis als edificis pròxims.

Alçària lliure planta soterrani

fixada en l'Article 153

Alçària lliure planta baixa

fixada en l'Article 152

Alçària lliure planta pis

fixada en l'Article 154

Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints excepte: 1.- balcons amb un vol no superior a 45 cm de la línia de façana, retorn ortogonal a façana, baranes del tipus tradicional de ferro (brèndoles verticals de secció quadrada i passamà de platina regular plana) i alçada mínima respecte a carrer de 3 m. 2.- cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
Tanques	Tanques a vial: alçada lliure respectant la composició i acabats característics del vial. Tanques a veïns: alçada màxima de 2 metres, amb una part massissa de 0,5m d'alçada com a màxim i la resta fins a l'alçada màxima amb reixa metàl·lica
Pendent coberta	30 % a dues aigües . es prohibeixen les cobertes planes.
Material coberta	Teula àrab o similar de color local rogenc
CONDICIONS D'ÚS	
Ús global	Habitatge
Ús Planta Baixa	No es permet l'ús d'habitatge independent
Usos admesos	Residencial, Comercial (nomes en planta baixa i amb un límit de 400 m ² de superfície) , Oficines (amb un límit de 400 m ² de superfície), Sanitari (dispensaris, consultoris i centres sanitaris amb un màxim de capacitat de 25 llits), Recreatiu (amb aforament màxim de 150 places), Esportiu, Religiós, Cultural, Industrial (només annex 3 i annex 2.2 del sector de la fusta (grup 8) segons la llei 3/1998. La resta d'activitats existents de l'annex 2.2 no queden fora d'ordenació).

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:	Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits que mantinguin ritmes i les proporcions amb el conjunt del carrer.
Acabats de façana	En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors

dels pintats seran terrosos. La pedra de la paret es podrà deixar vista quan siguin carrers tallats per aquest fi. Les juntes s'ernan planes i amb morter sense ciment gris (preferentment calç blanca, "grifi" i sorra de color. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

Seràn preferentment de fusta natural de tipus tradicional de doble full practicable. L'acabat haurà de ser de color de tonalitat terra d'acord amb la carta de colors que determini l'ajuntament. En cas d'envernissar, caldrà prèviament tintar la base de color de tonalitat fosca. No s'autoritzen aluminis anoditzats de textura metàl·lica, lacats de color blanc o altres materials aliens a les característiques tradicionals al conjunt històric. No s'autoritzen persianes encastades enrotllables de caixó. Les persianes hauran de ser del tipus enrotllables de corda o altres tradicionals al nucli històric i hauran de ser dels colors de tonalitat adient amb la façana.

Article 65 ZONA D'EIXAMPLE, CLAU 2

1. DEFINICIÓ

Correspon als teixits antics d'eixample tradicional amb edificacions entre mitgeres i en alineació de vial.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

2a.- Eixample tradicional - eixample entre mitgeres

La **clau 2a** identifica els eixamples tradicionals de creixements a l'entorn del nucli antic, amb cases entre mitgeres i en alineació de vial, amb un espai lliure adscrit a cada habitatge. Correspon a la part del sòl qualificat amb la **zona II** en el planejament anterior del Carrer de Sant Jaume i recull els paràmetres provinents de les normes subsidiàries.

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

Com a regla general les façanes dels edificis d'aquest àmbit, en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques del conjunt s'han de conservar. Només es podran enderrocar aquelles de les quals la seva tipologia compositiva sigui aliena a la del nucli històric o per raons de ruïna sigui necessària la seva reconstrucció. En obres de reforma dels baixos no és permès destruir arcades de pedra o llindes de fusta antigues característics de les edificacions tradicionals.

4. CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

5.- CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA SUBZONA.

CLAU 2a

EIXAMPLE TRADICIONAL – EIXAMPLE ENTRE MITGERES.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	250 m ²
Front mínim de parcel·la	7 m .
Fondària mínima de parcel·la	
Densitat màxima	1 habitatge/75 m ² sostre

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Alineació de vial. Definida per les línies de façana dels plànols normatius.
Tipologia	unifamiliar
Fondària edificable	12 m
Ocupació planta baixa	En noves construccions 50% del solar (sempre limitat per la fondària edificable).
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran preferentment a jardí o a horts.
Façana mínima	Tot l'ample de la parcel·la
Alçària reguladora màxima	7 m. En edificis de nova planta entre edificis existents amb alçada superior a la mínima, el remat del nou edifici s'enrasarà amb la mes baixa de les dues edificacions veïnes sempre i quan això no impliqui l'aparició d'una nova planta.
Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints excepte: 1.- balcons amb un vol no superior a 45 cm de la línia de façana i alçada mínima respecte a carrer de 3 m. 2.- cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
Tanques	Tanques a vial: alçada màxima del element massís 0,50m i amb elements diàfans (reixes, vegetació) fina a 1,80m. Tanques a veïns: alçada màxima de 2 metres, amb una part massissa de 0,5m d'alçada com a màxim i la resta fins a l'alçada màxima amb reixa metàl·lica.
Pendent coberta	30 % a dues aigües . es prohibeixen les cobertes planes.
Material coberta	Teula àrab o similar de color local rogenc

CONDICIONS D'ÚS

Ús global

Habitatge unifamiliar

Ús Planta Baixa

No es permet l'ús d'habitatge independent

Usos admesos

Residencial, Comercial (nomes en planta baixa i amb un límit de 400 m2 de superfície) , Oficines (amb un límit de 400 m2 de superfície), Sanitari (dispensaris, consultoris i centres sanitaris amb un màxim de capacitat de 25 llits), Recreatiu (amb aforament màxim de 150 places), Esportiu, Religiós, Cultural, Industrial (només annex 3 i annex 2.2 del sector de la fusta (grup 8) segons la llei 3/1998. La resta d'activitats existents de l'annex 2.2 no queden fora d'ordenació).

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:

Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits que mantinguin ritmes i les proporcions amb el conjunt del carrer.

Acabats de façana

En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

Seràn preferentment de fusta natural de tipus tradicional de doble full practicable.

Article 66 ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA, CLAU 3

1. DEFINICIÓ

Correspon als teixits d'eixample modern amb ordenacions en illa tancada amb edificacions en alineació de vial.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

3c.- Eixample modern , Illa tancada - densitat baixa

3hp.- Eixample modern , Illa tancada – habitatge protegit

La **clau 3c** identifica l'eixample modern amb ordenacions en illa tancada, amb edificació en alineació de vial i de densitat baixa. Correspon a la part del sòl qualificat amb la **zona II** en el planejament vigent dintre el sector de Cal Navarro, pendent de consolidar i al sector urbanitzable de "CAN CORTADA"

La **clau 3hp** identifica l'eixample modern amb ordenacions en illa tancada -destinat a habitatge protegit- amb edificació en alineació de vial.

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

No es permès les edificacions auxiliars en l'espai lliure interior de les parcel·les.

4. CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

4.1.- Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

4.2.- el manteniment de les piscines que es construeixin en execució d'aquest POUM es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat.

5.- CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA SUBZONA.

CLAU 3c

EIXAMPLE MODERN, ILLA TANCADA I DENSITAT BAIXA.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	250 m ²
Front mínim de parcel·la	7 m .
Fondària mínima de parcel·la	
Densitat màxima	1 habitatge/parcel·la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Alineació de vial. Definida per les línies de façana dels plànols normatius.
Tipologia	unifamiliar
Fondària edificable	12 m
Ocupació planta baixa	En noves construccions 50% del solar (sempre limitat per la fondària edificable).
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures

	d'edificació i es dedicaran preferentment a jardí o a horts.
Façana mínima	Tot l'ample de la parcel·la
Alçària reguladora màxima	7 m. En edificis de nova planta entre edificis existents amb alçada superior a la mínima, el remat del nou edifici s'enrasarà amb la mes baixa de les dues edificacions veïnes sempre i quan això no impliqui l'aparició d'una nova planta.
Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints excepte: 1.- balcons amb un vol no superior a 45 cm de la línia de façana i alçada mínima respecte a carrer de 3 m. 2.- cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima de 1,80 m amb un element massís de 0,50m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.
Pendent coberta	30 % a dues aigües . es prohibeixen les cobertes planes.
Material coberta	Teula àrab o similar de color local rogenc
CONDICIONS D'ÚS	
Ús global	Habitatge unifamiliar
Ús Planta Baixa	No es permet l'ús d'habitatge independent
Usos admesos	Residencial, Comercial (nomes en planta baixa i amb un límit de 400 m2 de superfície) , Oficines (amb un límit de 400 m2 de superfície), Sanitari (dispensaris, consultoris i centres sanitaris amb un màxim de capacitat de 25 llits), Recreatiu (amb aforament màxim de 150 places), Esportiu, Religios, Cultural, Industrial (només annex 3 i annex 2.2 del sector de la fusta (grup 8) segons la llei 3/1998. La resta d'activitats existents de l'annex

2.2 no queden fora d'ordenació).

Nombre places aparcament fixat en l'article 135

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició: Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits que mantinguin ritmes i les proporcions amb el conjunt del carrer.

Acabats de façana En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries Seran preferentment de fusta natural de tipus tradicional de doble full practicable.

CLAU 3hp EIXAMPLE MODERN, ILLA TANCADA I HABITATGE PROTEGIT.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la 250 m²
Front mínim de parcel·la 7 m .
Fondària mínima de parcel·la
Densitat màxima 1 habitatge/75 m² sostre

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació Alineació de vial. Definida per les línies de façana dels plànols normatius.

Tipologia plurifamiliar

Fondària edificable 12 m

Ocupació planta baixa En noves construccions 50% del solar (sempre limitat per la fondària edificable).

Espai lliure interior Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran preferentment a jardí o a horts.

Façana mínima Tot l'ample de la parcel·la

Alçària reguladora màxima 7 m. En edificis de nova planta entre edificis existents amb alçada superior a la mínima, el remat

del nou edifici s'enrasarà amb la mes baixa de les dues edificacions veïnes sempre i quan això no impliqui l'aparició d'una nova planta.

Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Cossos i elements sortints	No es permeten els cossos i elements sortints excepte: 1.- balcons amb un vol no superior a 45 cm de la línia de façana i alçada mínima respecte a carrer de 3 m. 2.- cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima de 1,80 m amb un element massís de 0,50m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.
Pendent coberta	30 % a dues aigües . es prohibeixen les cobertes planes.
Material coberta	Teula àrab o similar de color local rogenc
CONDICIONS D'ÚS	
Ús global	Habitatge plurifamiliar protegit
Ús Planta Baixa	Habitatge plurifamiliar protegit
Usos admesos	No s'admet cap altre ús
Nombre places aparcament	fixat en l'article 135

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició: Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia, amb disposició dels buits que mantinguin ritmes i les proporcions amb el conjunt del carrer.

Acabats de façana En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar

llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

Seràn preferentment de fusta natural de tipus tradicional de doble full practicable.

Article 67 ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA OBERTA, CLAU 4

1. DEFINICIÓ

Correspon als teixits d'eixample modern amb ordenacions en illa oberta amb edificacions aïllada o semi aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús dominant.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

4b.- Eixample modern , Illa oberta - densitat mitjana

La **clau 4b** identifica l'eixample modern amb ordenacions en illa oberta, amb edificació aïllada o semi aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats de densitat mitjana. Es correspon al creixement residencial previst al PMU 1. El planejament derivat que reguli el sector definirà amb precisió les seves característiques en funció d'aquesta tipologia d'ordenació.

4hp.- Eixample modern , Illa oberta – habitatge protegit

La **clau 4hp** identifica l'eixample modern amb ordenacions en illa oberta -destinat a habitatge protegit- amb edificació aïllada o semi aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats de densitat mitjana.

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

4. CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

4.1.- Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

4.2.- el manteniment de les piscines que es construeixin en execució d'aquest POUM es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat.

5.- CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA SUBZONA.

CLAU 4b

EIXAMPLE MODERN, ILLA OBERTA I DENSITAT MITJANA.

El planejament derivat que reguli el sector definirà amb precisió les seves característiques en funció d'aquesta tipologia d'ordenació.

CLAU 4hp

EIXAMPLE MODERN, ILLA OBERTA I HABITATGE PROTEGIT.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	600 m ²
Front mínim de parcel·la	12 m .
Densitat màxima	1 habitatge/75 m ² sostre

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Illa oberta amb edificació aïllada
Tipologia	plurifamiliar
Índex edificabilitat net	0,58 m ² sostre / m ² sòl
Ocupació planta baixa	30% del solar
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran a jardí.
Façana mínima	
Alçària reguladora màxima	6,50 m.
Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Distàncies de l'edificació a límits	Les edificacions es separaran 4 m del carrer i del fons de la parcel·la i 3 m del laterals.
Cossos i elements sortints	Els cossos volats com balcons, tribunes o ràfecs no tindran més limitacions de les que es desprenen de respectar les separacions assenyalades i les

condicions d'ocupació i edificabilitat màximes.

Tanques

A vial i a veïns: tindran una alçada màxima de 1,80 m amb un element massís de 0,50m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.

Pendent coberta

Màxim del 30 % .

Material coberta

Sense definir però de color local rogenc

CONDICIONS D'ÚS

Ús global

Habitatge plurifamiliar protegit

Ús Planta Baixa

Habitatge plurifamiliar protegit

Usos admesos

No s'admet cap altre ús

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:

Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.

Acabats de façana

En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

Article 68 ZONA DE CASES AÏLLADES, CLAU 6

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí segons diferents densitats i parcel·la mínima. La **clau 6** identifica ordenacions extensives de baixa densitat, de cases unifamiliars o bifamiliars adossades aïllades en una parcel·la amb jardí. Les subzones es defineixen en funció de les diferents superfícies de parcel·la de menys a més.

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

6a.- Cases aïllades - parcel·la mínima inferior de 350 m²

Correspon a part del sòl qualificat amb la **zona III** en el planejament anterior. En les normes subsidiàries es qualifica com a **zona III** el sòl dels carrers de Sant Jordi, Sant Miquel, Sant Aniol, Gomarell, Bonaire, Manuel Saderra Puigferrer i Juanola Culleraies.

Correspon a les parcel·les de superfície mínima 350 m².

Les parcel·les que no compleixen amb la superfície mínima de parcel·la definida i que la data de segregació és anterior a la de l'aprovació inicial d'aquesta normativa s'hi pot edificar respectant els paràmetres d'edificació definits.

6b.- Cases aïllades parcel·la mínima inferior a 800 m².

Correspon a les parcel·les edificables incloses en el **sector 1 de l'urbanitzable residencial** provinent de les normes subsidiàries.

Es defineixen dos subíndex numèrics per diferenciar diferents coeficients d'edificabilitat neta establerts en la divisió poligonal en el text refós del pla parcial del sector:

6b₁.- Parcel·les amb superfície mínima de 600 m²

6b₂.- Parcel·les amb superfície mínima de 475 m²

6c.- Cases aïllades parcel·la mínima inferior a 2000 m²

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

3.1.- No es permès les edificacions auxiliars separades de l'edificació principal.

3.2.- Atesa la proliferació de diferents tipologies de cases prefabricades, amb elements industrialitzats, tant parcials com totals, als efectes de garantir la qualitat de la construcció (les normatives existents sovint fan referència al compliment de condicions per habitatges amb construcció tradicional), als efectes també de garantir un control d'execució i la qualitat necessària hauran de disposar d'assegurança decenal d'acord amb el previst a la Llei d'Edificació, encara que es tracti d'un promotor particular. A tal efecte s'hauran d'aportar tots els documents de control de qualitat i informes de l'organisme de control tècnic.

Caldrà a més a més que en el projecte s'incorpori, a més a més dels justificants del compliment de les normatives emesos per l'arquitecte redactor del projecte, certificat emès per un laboratori homologat per la Generalitat de Catalunya en el que s'acrediti l'assaig dels diferents elements que componen les solucions constructives, d'estructura i tancaments diferents a les tradicionals. En tot cas s'hauran de complir les condicions de materials i acabats de cada subzona específica.

4. CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

4.1.- Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i

d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

4.2.- el manteniment de les piscines que es construeixin en execució d'aquest POUM es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat.

5.- CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE CADA SUBZONA.

CLAU 6a

CASES AÏLLADES, PARCEL·LA MÍNIMA DE 350 M2.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	350 m2
Front mínim de parcel·la	12 m .
Densitat màxima	1 habitatge / parcel·la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació edificació aïllada o aparellada, alineades a vial o interior de parcel·la 3m.

Tipologia Unifamiliar*

Índex edificabilitat net 0,70 m2 sostre / m2 sòl

Ocupació planta baixa 40% del solar

Espai lliure interior Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran a jardí.

Façana mínima

Alçària reguladora màxima 7,00 m.

Nombre màxim de plantes Pb+1+ soterrani

Alçària lliure planta soterrani fixada en l'Article 153

Alçària lliure planta baixa fixada en l'Article 152

Alçària lliure planta pis fixada en l'Article 154

Distàncies de l'edificació a límits Les edificacions es separaran 4 m del fons de la parcel·la i 3 m del laterals.

Cossos i elements sortints No es permeten els cossos i elements sortints excepte:
1.- balcones amb un vol no superior a 45 cm de la línia de façana i alçada mínima respecte a carrer

	de 3 m.
	2.- cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima de 1,80 m amb un element massís de 0,50m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.
Pendent coberta	Màxim del 30 % .
Material coberta	Sense definir però de color local rogenc
CONDICIONS D'ÚS	
Ús global	Habitatge unifamiliar
Ús Planta Baixa	
Usos admesos	Residencial, Comercial (nomes en planta baixa i amb un límit de 400 m2 de superfície) , Oficines (amb un límit de 400 m2 de superfície), Sanitari (dispensaris, consultoris i centres sanitaris amb un màxim de capacitat de 25 llits), Recreatiu (amb aforament màxim de 150 places), Esportiu, Religiós, Cultural, Industrial (només annex 3 i annex 2.2 del sector de la fusta (grup 8) segons la llei 3/1998. La resta d'activitats existents de l'annex 2.2 no queden fora d'ordenació).
Nombre places aparcament	fixat en l'article 135

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:	Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.
Acabats de façana	En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

* es podran admetre agrupacions de habitatges en filera fins a un màxim de 4 sempre i quan la superfície resultant de la finca i els metres de façana siguin equivalents a la mínima i es faci una sola finca en regim de propietat horitzontal en cas d'agrupacions

superiors 2 unitats. També es podrà establir divisions horitzontals en planta baixa i pis sense excedir la densitat màxima de 1 habitatge/350 m² de parcel·la .

CLAU 6b1

CASES AÏL·LADES, PARCEL·LA MÍNIMA DE 600 M².

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	600 m ²
Front mínim de parcel·la	12 m .
Densitat màxima	1 habitatge / parcel·la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	edificació aïllada o aparellada*
Tipologia	Unifamiliar
Índex edificabilitat net	0.433 m ² sostre / m ² sòl
Ocupació planta baixa	30% del solar
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran a jardí.
Façana mínima	
Alçària reguladora màxima	6,50 m.
Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Distàncies de l'edificació a límits	Les edificacions es separaran 4 m del carrer i del fons de la parcel·la i 3 m del laterals.
Cossos i elements sortints	Els cossos volats com balcons, tribunes o ràfecs no tindran més limitacions de les que es desprenen de respectar les separacions assenyalades i les condicions d'ocupació i edificabilitat màximes.
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima (respecte al nivell definitiu de les terres en la partió o bé de la rasant del carrer) de 1,60 m amb un element massís de 0,60m d'alçada com a màxim i

la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.

Pendent coberta

Màxim del 30 % .

Material coberta

Sense definir però de color local rogenc

CONDICIONS D'ÚS

Ús global

Habitatge unifamiliar

Ús Planta Baixa

Usos admesos

Nombre places aparcament

fixat en l'article 135

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:

Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.

Acabats de façana

En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

* els habitatges aparellats hauran de correspondre a un sòl projecte executiu i s'hauran d'executar simultàniament.

CLAU 6b2

CASES AÏLLADES, PARCEL·LA MÍNIMA DE 475 M2.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la 475 m2

Front mínim de parcel·la 12 m .

Densitat màxima 1 habitatge / parcel·la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació

edificació aparellada*

Tipologia

Unifamiliar

POUM TORTELLÀ

Índex edificabilitat net	0.34 m2 sostre / m2 sòl
Ocupació planta baixa	30% del solar
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran a jardí.
Façana mínima	
Alçària reguladora màxima	6,50 m.
Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Distàncies de l'edificació a límits	Les agrupacions d'edificacions es separaran 4 m del carrer i del fons de la parcel·la i 3 m del laterals.
Cossos i elements sortints	Els cossos volats com balcons, tribunes o ràfecs no tindran més limitacions de les que es desprenen de respectar les separacions assenyalades i les condicions d'ocupació i edificabilitat màximes.
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima (respecte al nivell definitiu de les terres en la partió o bé de la rasant del carrer) de 1,60 m amb un element massís de 0,60m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.
Pendent coberta	Màxim del 30 % .
Material coberta	Sense definir però de color local rogenc
CONDICIONS D'ÚS	
Ús global	Habitatge unifamiliar
Ús Planta Baixa	
Usos admesos	
Nombre places aparcament	fixat en l'article 135

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:

Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.

Acabats de façana

En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

* els habitatges aparellats hauran de correspondre a un sòl projecte executiu i s'hauran d'executar simultàniament. es podran admetre agrupacions d'habitatges en filera fins a un màxim de 4 sempre i quan la superfície resultant de la finca i els metres de façana siguin equivalents a la mínima i es faci una sola finca en regim de propietat horitzontal en cas d'agrupacions superiors 2 unitats.

CLAU 6c

**CASES AÏLLADES, PARCEL·LA MÍNIMA DE 2000 M2.
CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

Superfície mínima de parcel·la	2000 m ²
Front mínim de parcel·la	12 m .
Densitat màxima	1 habitatge / parcel·la

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	edificació aïllada
Tipologia	Unifamiliar, es podrà habilitar més d'un habitatge per membres de la mateixa família, sense possibilitat de divisió horitzontal.
Índex edificabilitat net	0.11 m ² sostre / m ² sòl
Ocupació planta baixa	11 % del solar
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran a jardí.
Façana mínima	
Alçària reguladora màxima	6,50 m.
Nombre màxim de plantes	Pb+1+ soterrani
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153

POUM TORTELLÀ

Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Distàncies de l'edificació a límits	Les edificacions es separaran 4 m del carrer i del fons de la parcel·la i 3 m dels laterals.
Cossos i elements sortints	Els cossos volats com balcons, tribunes o ràfecs no tindran més limitacions de les que es desprenen de respectar les separacions assenyalades i les condicions d'ocupació i edificabilitat màximes.
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima (respecte al nivell definitiu de les terres en la partió o bé de la rasant del carrer) de 1,60 m amb un element massís de 0,60m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.
Pendent coberta	Màxim del 30 % .
Material coberta	Sense definir però de color local rogenc
CONDICIONS D'ÚS	
Ús global	Habitatge unifamiliar
Ús Planta Baixa	
Usos admesos	

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició:	Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.
Acabats de façana	En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.
Fusteries	
Nombre places aparcament	fixat en l'article 205

Article 69 ZONA INDUSTRIAL, CLAU 7**1. DEFINICIÓ**

Correspon a les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial; també a les zones de tallers.

2. SUBZONES

Subzona Industria aïllada clau 7c

La **clau 7c** identifica les àrees amb industria aïllada en la parcel·la, on independentment de la seva mida, hi poden haver diversos establiments o un establiment sòl per parcel·la. Es correspon amb la clau IV industria aïllada del planejament anterior.

3.- CONDICIONS GENERALS A TOTES LES ZONES

Classificació activitats

Es permès l'ús industrial d'acord amb allò establert per l'article 200 de les presents normes d'acord amb processos de control ambiental estrictes. Les activitats permeses hauran de tenir en consideració els aspectes següents:

CONTAMINACIÓ ODORÍFERA

Les activitats susceptibles de generar olors hauran d'adoptar les mesures necessàries i duran a terme bones pràctiques per tal de minimitzar l'impacte a l'entorn i les persones. No es permetran les activitats que generin algun tipus d'emissió odorífera que es pugui detectar sense instruments. L'adopció d'aquestes mesures es justificarà mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

Segons l'annex 3 i 4 de la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, els valors límit d'immissió a l'ambient exterior i interior degut a les activitats i veïnat per a cada zona de sensibilitat acústica són els que es recullen a continuació:

Interior			Exterior		
Zona de sensibilitat	Valors límit d'immissió LAr en dB(A)		Zona de sensibilitat	Valors límit d'immissió LAr en dB(A)	
	Dia	Nit		Dia	Nit
A, alta	30	25	A, alta	60	50
B, moderada	35	30	B, moderada	65	55
C, baixa	35	30	C, baixa	70	60

Les activitats susceptibles de generar contaminació acústica hauran de justificar l'adopció de mesures correctores mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

Els Plans Parcials que desenvolupin els sectors industrials hauran de tenir especial cura en minimitzar els impactes sobre els espais naturals colindants, a tal efecte limitaran les sensibilitats acústiques a tenir en compte en cada cas.

CONSUM D'AIGUA

Per tal de minimitzar el consum d'aigua dels sectors industrials, les activitats instal·lades i principalment les activitats que utilitzin l'aigua com a element destacat del procés productiu o de transformació, hauran d'adoptar les millors tècniques disponibles per tal d'estalviar aigua. L'adopció d'aquestes mesures es justificarà mitjançant un informe que s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

En els espais lliures d'edificació, s'ha de prioritzar l'enjardinament enfront el pavimentat. Si això no és possible potenciar la instal·lació de paviments permeables (paviments de sauló o llambordes) que facilitin la infiltració.

Les noves plantes soterrani en sòl industrial, tindran només usos de magatzem o aparcament i caldrà informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua pel seu establiment.

4. CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

5. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DE LA ZONA.

CLAU 7c

SUBZONA INDUSTRIAL AÏLLADA

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	1000 m ²
Front mínim de parcel·la	15 m (a excepció de les parcel·les ja existents)

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	Edificació aïllada envoltat d'espai lliure privat adscrit a cada edificació
Tipologia	Dins de cada parcel·la es podrà edificar per un

	sol propietari
Separacions a carretera	21 m a l'oest de l'eix de la carretera GI523 / 22,5 m a l'est de la carretera GI523
A carrer *	5 m
A altres llinars *	5 m
Edificabilitat màxima neta	0,70 m ² sostre/m ² sòl
Volumetria màxima	6 m ³ edificat / m ² de sòl
Ocupació	70 %
Alçària reguladora màxima	15 m. Podran superar aquesta alçada les xemeneies, sitges, antenes, aparells, elements, edificacions singulars i instal·lacions especials connexes amb la funció de la indústria, per a les quals sigui necessària una alçada més gran i no suposin increment de l'edificabilitat permesa.
Nombre màxim de plantes	PB + 1+soterrani
Alçària lliure mínima planta soterrani	2,50
Alçària lliure mínima planta baixa	4,00
Alçària lliure mínima planta pis - altell	2,5 m.
Tanques	A vial i a veïns: tindran una alçada màxima (respecte de la rasant del carrer) de 2,20 m amb un element massís de 1,00m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.
Pendent coberta	La coberta del edifici quedarà en la seva totalitat per sota de la alçada reguladora màxima (15 m.)
Material coberta	Sense definir però de color local rogenc

. * S'exceptuen d'acomplir aquestes distàncies les construccions existents i les seves possible ampliacions, en el moment d'aprovació de les presents normes urbanístiques

CONDICIONS D'ÚS

Ús global	Industrial. S'accepten totes les activitats excepte les del annex 1 segons la llei 3/1998.
Usos admesos	Habitatge : només per a personal de vigilància, conservació o guarda del establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per activitat. Comercial: establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. Oficines: Nomes les pròpies de cada establiment comercial o industrial.

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Condicions estètiques

Les edificacions tindran una unitat formal i les vistes des de fora del sector industrial es protegiran amb vegetació i arbres especialment en les mes properes al casc antic. La concessió de llicències de reforma i ampliació de les indústries existents estaran condicionades a l'arranjament previ de les edificacions existents.

Espais no edificables

Els espais lliures del interior de les parcel·les podran esser utilitzats per a vials interiors, estacionament, molls de càrrega i descàrrega, patis de maniobra, socors i usos similars lligats al funcionament de l'indústria. L'emmagatzematge de material només es permet respectant les distàncies mínimes als límits de la parcel·la.

**Nombre places aparcament
Zones d'aparcament**

1 plaça d'aparcament per cada 150 m² construïts. Els espais d'aparcament poden esser coberts amb elements de protecció oberts sistematitzats amb arbrat i/o jardineria.

Article 70 ZONA DE CONSERVACIÓ, CLAU 11

1. DEFINICIÓ

Correspon a edificacions que per les seves peculiaritats tipològiques i d'ús (masies o edificacions aïllades), demanen un especial tractament i conservació

2. SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

11b.- Conservació parcial

Es qualifiquen amb aquesta clau les edificacions existents en el Barri del Veïnat (o de Plandiure) , l'edificació existent al costat de l'abeurador i un habitatge unifamiliar existent a tocar del parc de Can Santaló amb accés des de l'Avinguda de la Xireuca.

3. CONDICIONS GENERALS DE TOTES LES SUBZONES

3.1.- No es permet les edificacions auxiliars separades de l'edificació principal.

4. CRITERIS MEDIAMBIENTALS APLICABLES ALS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

4.1.- Les edificacions que es construeixin en execució d'aquest POUM atendran als criteris ambientals i d'eco eficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

4.2.- el manteniment de les piscines que es construeixin en execució d'aquest POUM es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat.

CLAU 11b
CONSERVACIÓ PARCIAL.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima de parcel·la	La delimitada en la documentació gràfica
Front mínim de parcel·la	Correspon a les parcel·les delimitades a la documentació gràfica 1 Habitatge / parcel·la
Densitat màxima	Es permetrà ocupar en més d'1 habitatge per membres d'una mateixa família, no es podrà realitzar divisió horitzontal

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Forma d'ordenació	edificació aïllada
Tipologia	Unifamiliar, es podrà habilitar més d'un habitatge per membres de la mateixa família, sense possibilitat de divisió horitzontal.
Ampliacions	No es permetran noves construccions, tant sols ampliacions amb un màxim del 20 % del sostre existent
Ocupació planta baixa	La de l'edificació actual i un màxim d'increment del 20 % de l'ocupació en planta respecte l'edificació existent
Espai lliure interior	Els espais interiors de l'illa quedaran lliures d'edificació i es dedicaran a jardí o horts
Façana mínima	
Alçària reguladora màxima	La que tingui l'edificació existent.
Nombre màxim de plantes	Les que tingui l'edificació, no es podrà incrementar amb l'ampliació.
Alçària lliure planta soterrani	fixada en l'Article 153
Alçària lliure planta baixa	fixada en l'Article 152
Alçària lliure planta pis	fixada en l'Article 154
Distàncies de les ampliacions a límits	Les edificacions es separaran 10 m del carrer i 5 m del altres límits.
Cossos i elements sortints	Els cossos volats com balcons, tribunes o ràfecs no tindran més limitacions de les que es desprenen de respectar les separacions assenyalades i les condicions d'ocupació i edificabilitat màximes.

Tanques A vial i a veïns: tindran una alçada màxima (respecte al nivell definitiu de les terres en la partió o bé de la rasant del carrer) de 1,60 m amb un element massís de 0,60m d'alçada com a màxim i la resta amb elements diàfans (reixes, vegetació) fins al total de l'alçada indicada.

Pendent coberta Màxim del 30 % .

Material coberta Teula àrab o similar de color terra local rogenc

CONDICIONS D'ÚS

Ús global Habitatge unifamiliar

Ús Planta Baixa

Usos admesos

ALTRES DETERMINACIONS DE LA ZONA

Característiques estètiques i de composició: Les edificacions es projectaran de forma que mantinguin els ritmes i les proporcions del conjunt del poble.

Acabats de façana En general els acabats de façana i de les mitgeres vistes seran els tradicionals de la zona. Els colors dels pintats seran terrosos. Es podran denegar llicències a aquells habitatges que pel seu color i/o materials distorsionin el paisatge urbà.

Fusteries

CAPÍTOL III ÀMBITS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ EN SÒL URBÀ

SECCIÓ I DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Article 71 Regulació general dels Polígons d'Actuació Urbanística

1.- Es delimiten diferents Polígons d'Actuació Urbanística d'acord amb les determinacions de l'article 112 del LUC. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal delimita en el sòl urbà no consolidat són els següents:

PAU 01. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 1

PAU 02. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 2 "CAL NAVARRO"

PAU 03. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 3 "SILLERIES VERGÉS"

En cadascun d'ells es determina els objectius i paràmetres del seu desenvolupament.

2.- Els articles corresponents a cada PAU, on es detallen les determinacions en base a les quals s'han de desenvolupar, regulen els aspectes següents:

- a.- Definició, àmbit i superfície
- b.- Objectius
- c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús
- d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes
- e.- Condicions de gestió i execució
- f.- Règim transitori d'edificació i usos
- g.- Quadre superfícies
- h.- documentació gràfica

3. Les determinacions de l'ordenació enumerades anteriorment que es grafien en els plànols referents als polígons d'actuació només podran ser precisades i ajustades en adaptació topogràfica que no suposi variacions de superfície majors d'un 3% i sempre mantenint la superfície deis sistemes.

Article 72 PAU 01. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 1

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon als terrenys inclosos en el polígon B del **sector I: urbanitzable residencial** de les antigues NNSS. El text refós del Pla parcial va ser aprovat definitivament per la CUG el 29 de novembre de 1995. El sector està delimitat al nord per sòl urbà residencial amb façana al carrer Gomarell, al sud per sòl no urbanitzable, a l'est per la carretera de Argelaguer i a l'oest per sòl urbà residencial (antic polígon A). L'àmbit global té una superfície de 9.982 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit per tal desenvolupar el planejament derivat redactat en el polígon B, amb la redacció del projecte de compensació, el projecte de urbanització i l'execució de les obres i modificar l'ordenació del sector (sense reduir els percentatges de cessions de sistemes ni el sostre màxim) per tal de resoldre els problemes de l'ordenació original:

- 1.- preveure la construcció d'habitatge protegit i ajustar la seva densitat.
- 2.- resoldre l'accés a dues parcel·les des d'una zona verda
- 3.- resoldre les afeccions de dues parcel·les per la línia d'edificació de carreteres.
- 4.- Ajustar la superfície mínima de les parcel·les

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica. Es proposa el trasllat de la zona verda existent de forma irregular (que impedeix l'accés a les parcel·les) a la franja més propera a la carretera per tal de complementar la franja de protecció existent. En contacte amb aquesta nova zona es reserva sòl per a la construcció d'habitatge protegit. L'habitatge unifamiliar es situa en continuïtat amb l'habitatge

existent en el polígon A. Es manté la zona d'equipaments existent i es crea un pas de vianants entre la plaça de les oliveres i l'avinguda de la Xiruca.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

En la nova ordenació es mantenen els estàndards de cessions originals pel que fa al sistema d'equipaments, s'incrementen els corresponents a zones verdes i es redueix el de vialitat. Els sistemes són els que es defineixen a la documentació gràfica i al quadre de superfícies. L'aprofitament urbanístic es el corresponent a la clau 6b2 "cases aïllades parcel·les amb superfície mínima de 475 m²" en un 70% del sostre i de clau 4hp "Eixample modern, illa oberta, habitatge protegit" en un 30% del sostre. La densitat del sòl de renda lliure correspon a la definida per la clau 6b2 (cases aïllades parcel·les amb superfície mínima de 475 m²) amb un màxim de 10 habitatges i la del habitatge protegit la corresponent a 75 m² de sostre construït / habitatge amb un total de 10 habitatges.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per compensació. En cas que en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest planejament no s'hagi aprovat els documents de gestió, l'Ajuntament podrà incoar el canvi de sistema pel seu desenvolupament. Els serveis i criteris de paviments es redactaran d'acord amb les indicacions de les companyies subministradores i dels serveis tècnics municipals prioritzant la plataforma única, la prioritat pels vianants i la supressió de les barreres arquitectòniques.

f.- Règim transitori d'edificació i usos

No es preveu.

g.- Quadre superfícies

Zones:

Clau 6b2	5.169 m ²
Clau 4hp	1.301 m ²
Total Zones	6.470 m ²

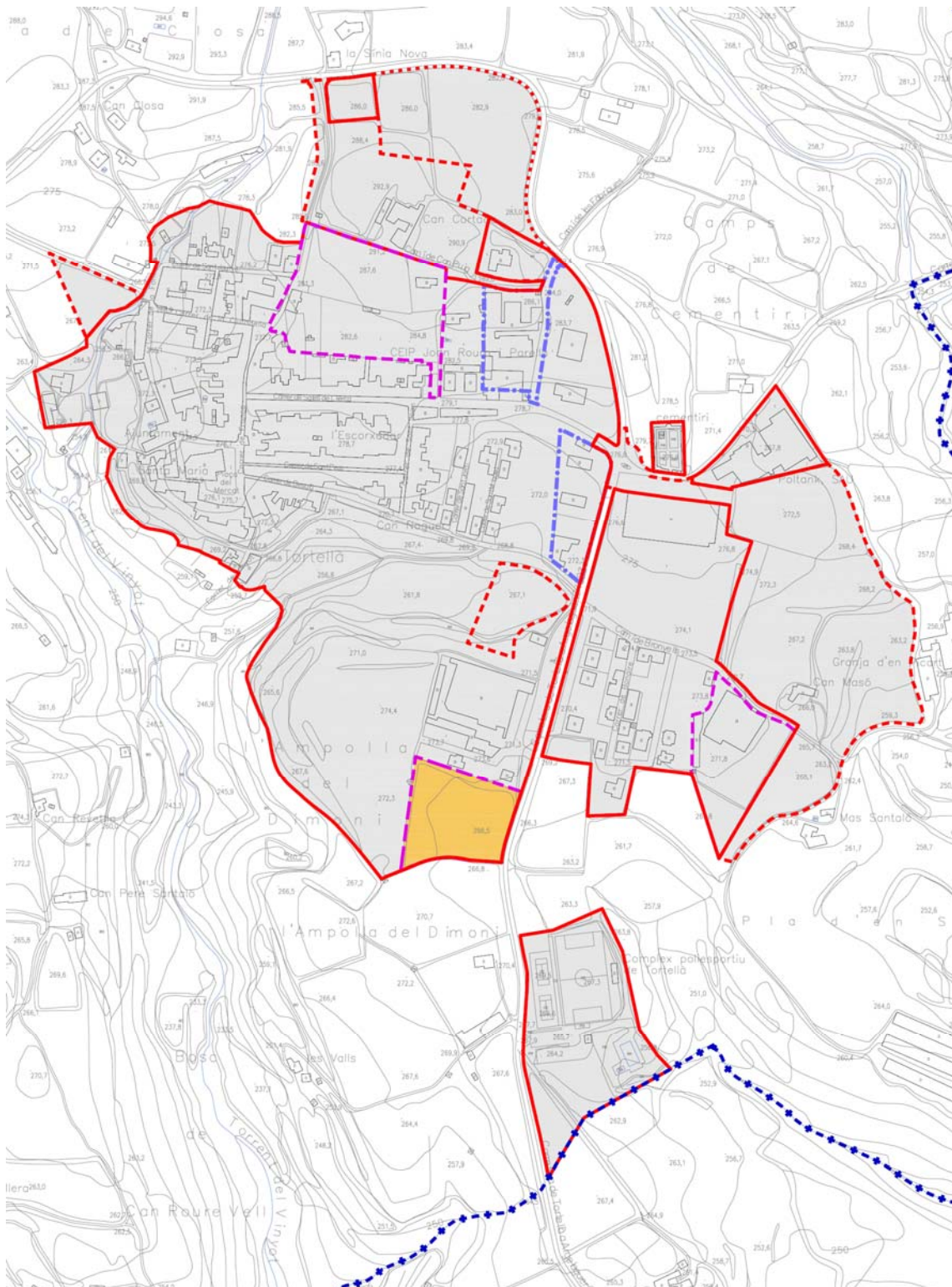
Sistemes:

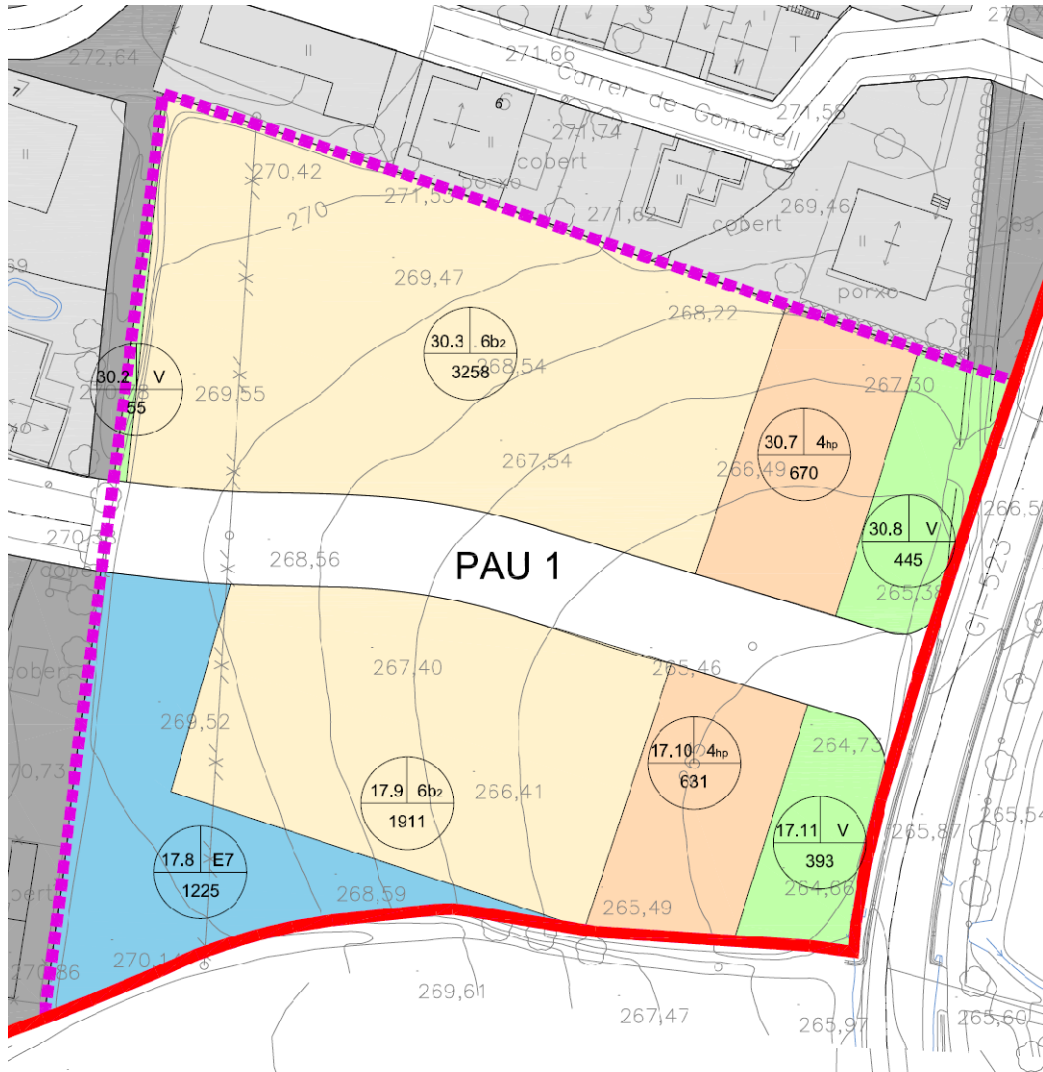
Vial	1.394 m ²
Espais lliures	893 m ²
Equipaments comunitaris	1.225 m ²

Total superfície del subsector: 9.982 m²

h.- Documentació gràfica

situació





plànol ordenació

**Article 73 PAU 02. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 2
"CAL NAVARRO"**

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon als terrenys inclosos en la UA "Cal Navarro" de les antigues NNSS. Esta delimitat al nord per la masia de Can Cortada, al sud per sòl urbà residencial amb façana al carrer de Sales, a l'est pel camí de Can Puig i a l'oest pel carrer de França. Es tracta d'una porció de terreny de superfície 19.365,97 m².

b.- Objectius

Es delimita aquest PAU per tal de donar resposta als aspectes d'ordenació que no es defineixen en el planejament vigent (NNSS) i permetre l'execució del sector d'acord amb la legislació vigent en matèria urbanística.

- 1.- ajust de les característiques de la xarxa viària per garantir les connexions de la nova vialitat amb la trama urbana existent
- 2.- indicació del deure de cessió de sòl amb aprofitament
- 3.- definició dels serveis urbanístics exigibles per assolir la condició de solar
- 4.- establir un termini per a l'execució del sector i llur edificació.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica. Es modifica l'ordenació prevista en les NNSS amb el trasllat de la zona verda prevista pel planejament al est del sector (de 870,38 m²) a la part nord del sector (al costat de Can Cortada) en continuïtat amb la zona verda existent en aquest àmbit (de 448,44 m²) i la supressió del vial situat al costat de Can Cortada. Es conserva la tipologia residencial existent per l'habitatge de renda lliure i es defineix el sòl destinat a habitatge protegit amb una clau específica (clau 3hp) repartit uniformement per tot el sector.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

En la nova ordenació es mantenen la superfície total de cessions de sistemes si be es modifica el seu percentatge augmenta'n les zones verdes en detriment de la vialitat per la supressió del vial nord del sector. Els sistemes són els que es defineixen a la documentació gràfica i al quadre de superfícies. L'aprofitament urbanístic es el corresponent a la clau 3c "Eixample modern, Illa tancada - densitat baixa" en un 70% del sostre i de clau 3hp "Eixample modern, illa tancada, habitatge protegit" en un 30% del sostre. La densitat del sòl de renda lliure correspon a la definida per la clau 3c (habitatge unifamiliar amb parcel·la mínima de 250 m²) i la del habitatge protegit la corresponent a 75 m² de sostre construït / habitatge.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per compensació. Es determina un termini màxim per a l'aprovació del projecte de Compensació i del projecte de Urbanització de una any des de l'entrada en vigor del present planejament i de dos anys, des de l'aprovació definitiva dels documents, per a completar les obres de urbanització. L'incompliment del qualsevol dels dos terminis facultarà al ajuntament a incoar el canvi de sistema i l'execució de la gestió pel sistema de cooperació.

POUM TORTELLÀ

El projecte de urbanització preveurà la connexió de la xarxa de sanejament residual i la xarxa de sanejament pluvial (separativa) fins el col·lector de residuals i el torrent situats a la cruïlla del carrer de la Font amb el carrer Ciutadella. Atès que es previst per l'Ajuntament la pavimentació d'aquest vials, les obres corresponents a aquests col·lectors s'hauran d'executar anticipadament d'acord amb els terminis previstos pel consistori i posteriorment el projecte de compensació rescabalarà a l'administració els costos de les obres executades .

La xarxa de MT es soterrarà des del CT 93 (camí de les fàbriques) fins una torre de conversió situada en el costat oest (SNU) del carrer de França.

La xarxa d'aigua es connectarà a la xarxa municipal existent en la cruïlla del Camí de les fàbriques (al costat del Centre de Transformació existent).

Els serveis i criteris de paviments es redactaran d'acord amb les indicacions de les companyies subministradores i dels serveis tècnics municipals prioritant la plataforma única, la prioritat pels vianants i la supressió de les barreres arquitectòniques.

f.- Règim transitori d'edificació i usos

No es preveu.

g.- Quadre superfícies

Zones:

Clau 3c	8.250,00 m2
Clau 3hp	3.667,00 m2
Total sòl privat	11.917,00 m2

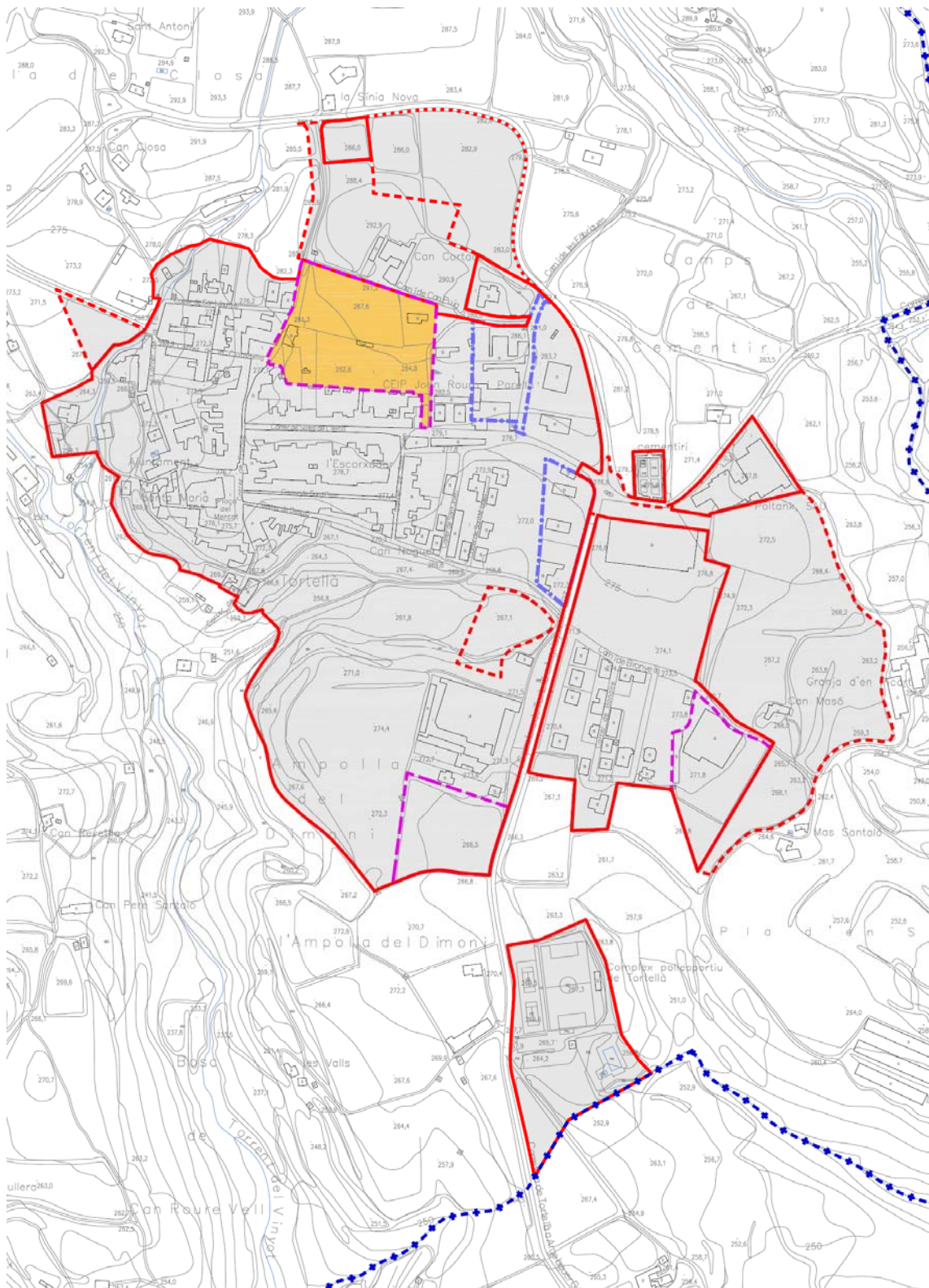
Sistemes:

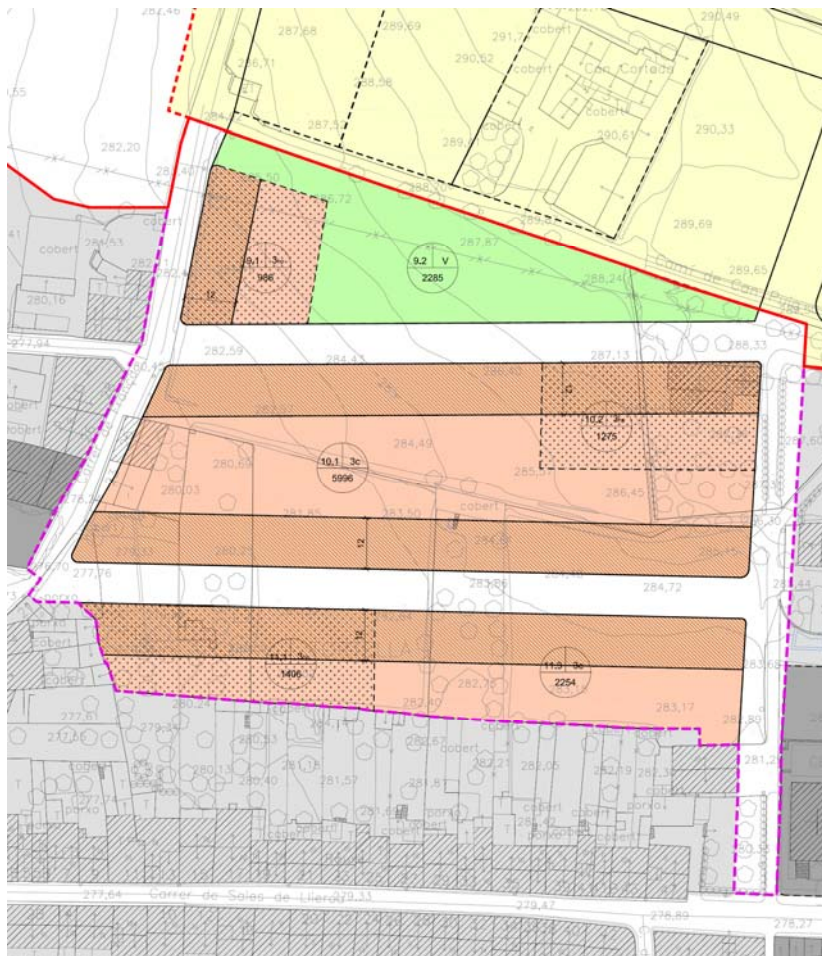
Espais lliures	2.285,00 m2
Viari	5.163,97 m2
Total sistemes	7.448,97 m2

Total superfície del subsector: 19.365,97 m2

h.- Documentació gràfica

situació





Article 74 PAU 03. POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA N. 3 "SILLERIES VERGÉS S.A."

a.- Definició, àmbit i superfície

Correspon als terrenys on esta emplaçada l'industria "Silleries Verges S.A." i terrenys annexes que varen ser objecte de una Modificació Puntual de NNSS aprovada definitivament per la CTUG en data 16 de Juny de 1999. El sector esta delimitat al nord per la carretera de Brunnells, al sud per sòl no urbanitzable, a l'est per sòl urbanitzable programat i a l'oest per sòl urbà residencial (façana posterior del carrer Manuel Saderra Puigferrer. L'àmbit global te una superfície de 10.491,82 m2.

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit per tal de desenvolupar la Modificació Puntual de les antigues NNSS, amb la redacció del projecte de compensació, el projecte de urbanització, l'execució de les obres i ajustar l'ordenació del sector per tal de assolir els compromisos previstos.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix en la documentació gràfica que alhora es transcripció del planejament vigent sobre la nova base cartogràfica amb les següents condicions:

- 1.- cessió i urbanització del tram de la carretera de Brunnells
- 2.- cessió i urbanització de la zona verda
- 3.- formació d'una sola parcel·la amb l'adquisició dels terrenys d'ampliació o la creació d'una finca pro indivisa..
- 4.- Executar les tanques vegetals i plantació d'arbrat en els límits de la parcel·la per a facilitar la integració paisatgística.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

En la nova ordenació es mantenen els estàndards de cessions originals pel que fa al sistema de zones verdes i de vialitat . Els sistemes són els que es defineixen a la documentació gràfica i al quadre de superfícies. L'aprofitament urbanístic es el corresponent a la clau 7c "Industria aïllada". La cessió al ajuntament del 10% del aprofitament d'acord amb l'article 43 del LUC atès que l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, serà substituït per l'equivalent del seu valor econòmic.

e.- Condicions de gestió i execució

Es determina un termini màxim per a l'aprovació del projecte de Compensació i del projecte de Urbanització de una any des de l'entrada en vigor del present planejament i de un any, des de l'aprovació definitiva dels documents, per a completar les obres de urbanització. L' incompliment del qualsevol dels dos terminis facultarà al ajuntament a incoar el canvi de sistema i l'execució de la gestió pel sistema de cooperació.

Els serveis i criteris de paviments es redactaran d'acord amb les indicacions de les companyies subministradores i dels serveis tècnics municipals .

f.- Règim transitori d'edificació i usos

Mentre no s'executin els compromisos adquirits fa deu anys l'edificació i l'activitat restaran amb volum disconforme i no s'autoritzaran cap mena d'obres d'ampliació o canvi d'ús.

g.- Quadre superfícies

Zones:

Clau 7c	9.710,00 m2
Total sòl privat	9.710,00 m2

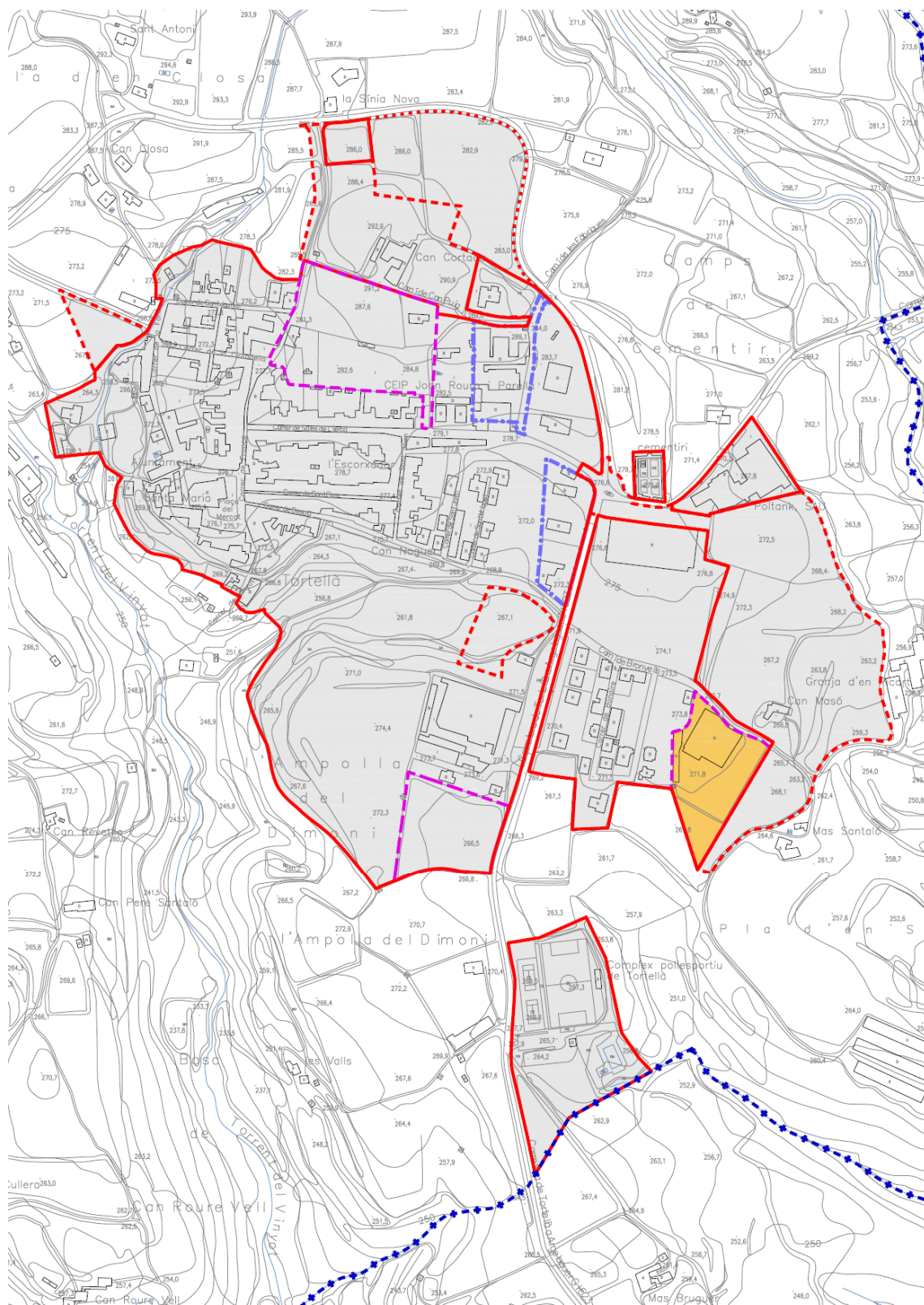
Sistemes:

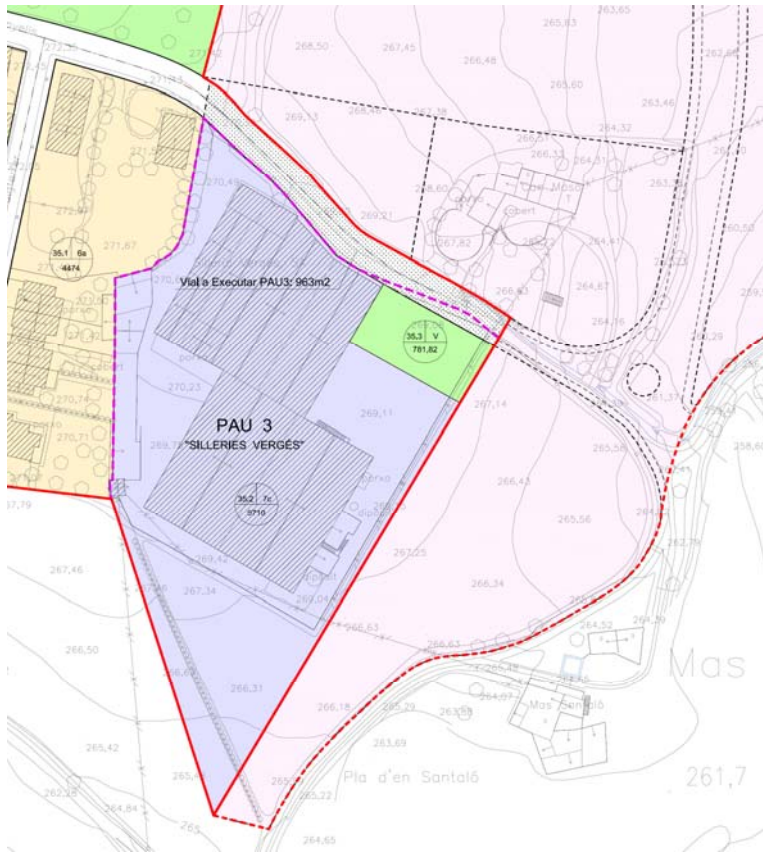
Espais lliures	781.82 m2
Total sistemes	781.82 m2

Total superfície del subsector: 10.491,82 m2

h.- Documentació gràfica

situació





SECCIÓ II *DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES DELS PLANS DE MILLORA URBANA*

Article 75 Regulació general dels Plans de Millora Urbana.

1.- Es delimiten diferents Plans de Millora Urbana d'acord amb les determinacions de l'article 68 del LUC. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita en el sòl urbà no consolidat són els següents:

- PMU 01. PLA DE MILLORA URBANA N° 1
- PMU 02. PLA DE MILLORA URBANA N° 2

En cadascun d'ells es determina els objectius i paràmetres del seu desenvolupament.

2.- Els articles corresponents a cada PAU, on es detallen les determinacions en base a les quals s'han de desenvolupar, regulen els aspectes següents:

- a.- Definició, àmbit i superfície
- b.- Objectius
- c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús
- d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

- e.- Condicions de gestió i execució
- f.- Règim transitori d'edificació i usos
- g.- Quadre superfícies
- h.- documentació gràfica

3. Les determinacions de l'ordenació enumerades anteriorment que es grafien en els plànols referents als plans de millora urbana d'actuació només podran ser precisades i ajustades en adaptació topogràfica que no suposi variacions de superfície majors d'un 3% i sempre mantenint la superfície dels sistemes.

Article 76 PMU 01. PLA DE MILLORA URBANA Nº 1

a.- Definició, àmbit i superfície

Es delimita aquest pla de millora urbana, per tal de reconvertir els usos de les activitats existents immediates al sòl residencial i traslladar aquestes activitats al nou sector industrial i obtenir el sòl necessari per a l'ampliació de les escoles. Està delimitat al nord per la prolongació del carrer Sant Jaume, al sud amb sòl urbà residencial, a l'est pel camí dels Valencians (o de les fàbriques) i al oest per sòl urbà residencial i l'equipament escolar municipal.

L'àmbit global té una superfície de 7.019,00 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és la de canvi d'ús industrial a residencial i l'obtenció de sòl d'equipament per a l'ampliació de l'escola. No s'estableixen terminis d'execució i es permeten les ampliacions necessàries per continuar amb l'activitat, amb la condició que no donin dret a indemnització quan es desenvolupi el sector.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix orientativament en la documentació gràfica. Es proposa la requalificació de part de la finca industrial com a equipament escolar (1.437 m²) i el canvi d'ús a sòl residencial de la part nord de la finca amb tipus d'ordenació 4b.-Eixample modern, Illa oberta - densitat mitjana.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

En la nova ordenació es manté l'edificabilitat del sector i es canvia l'ús. La superfície de cessió d'equipaments es obligatòria en la zona més propera a l'escola i en la superfície indicada en el quadre d'aprofitament.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per compensació. En compliment de l'article 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, cal realitzar reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb

protecció oficial de preu concertat. El desenvolupament del sector esta condicionat a que les indústries existents no es deslocalitzin del municipi .

f.- Règim transitori d'edificació i usos

Mentre no es desenvolupi el planejament derivat l'us del sector serà l'establert en la normativa com a 7c Industrial. Les ampliacions i millores que es realitzin a partir de l'aprovació d'aquest planejament no donaran dret a indemnització quan es desenvolupi el sector.

g.- Quadre superfícies

Equipaments : 1.437 m2

Paràmetres bàsics del PMU 1

Sostre màxim : 3.527,10 m2

N habitants màxims : 44

Usos principals : Habitatge

Usos compatibles : Habitatge

Comercial

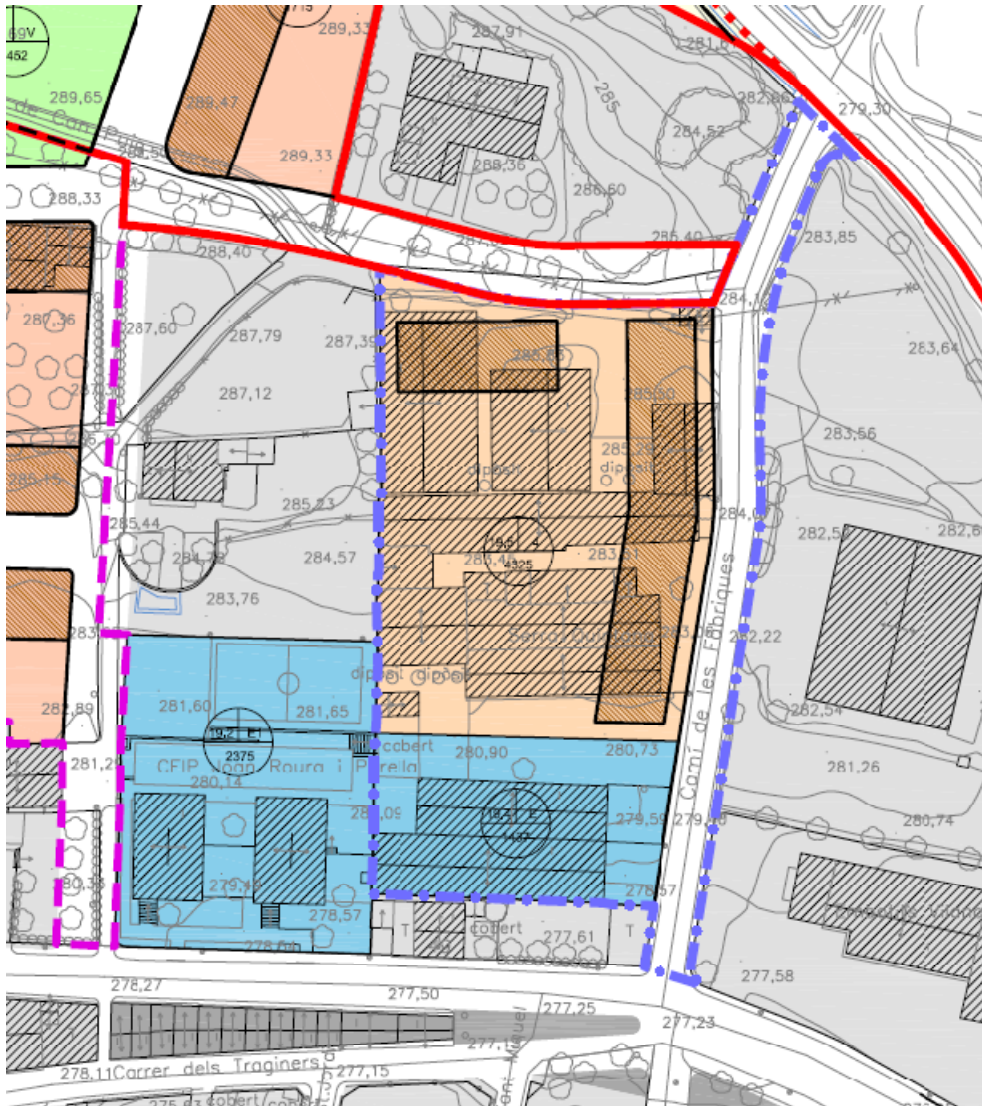
Educatiu

Sanitari-assistencial

Sociocultural

Oficines

Public-administratiu



Ordenació orientativa

Article 77 PMU 01. PLA DE MILLORA URBANA Nº 2

a.- Definició, àmbit i superfície

Es delimita aquest pla de millora urbana, per tal de reconvertir els usos de les activitats existents immediates al sòl residencial, traslladar aquestes activitats al nou sector industrial i obtenir el sòl necessari per donar continuïtat a la zona verda existent paral·lela a la carretera de Argelaguer. Està delimitat al nord pel carrer de Sales, al sud per l'avinguda de la Diputació, al est per la carretera d'Argelaguer i al oest per sòl urbà residencial. L'àmbit global te una superfície de 6.264,00 m²

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és la de canvi d'ús industrial a residencial. No s'estableixen terminis d'execució i es permeten les ampliacions necessàries per continuar amb l'activitat, amb la condició que no donin dret a indemnització quan es desenvolupi el sector.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

L'ordenació és la que es defineix orientativament en la documentació gràfica. L'edificació serà amb tipologia de cases aïllades parcel·la mínima inferior a 400 m² (clau 6a) i en Eixample modern en Illa oberta i habitatge protegit. Es defineix una ordenació orientativa en quant a la volumetria dels edificis residencials i obligatòria en quant a la situació de la zona verda i de les zones d'habitatge protegit.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

En la nova ordenació es manté l'edificabilitat del sector i es canvia l'ús. La superfície de cessió d'e zones verdes es obligatòria en la zona mes propera a la carretera i en la superfície indicada en el quadre d'aprofitament.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per compensació. En compliment de l'article 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, cal realitzar reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat. El desenvolupament del sector esta condicionat a que les indústries existents no es deslocalitzin del municipi .

f.- Règim transitori d'edificació i usos

Mentre no es desenvolupi el planejament derivat l'us del sector serà l'establert en la normativa com a 7c Industrial. Les ampliacions i millores que es realitzin a partir de l'aprovació d'aquest planejament no donaran dret a indemnització quan es desenvolupi el sector.

g.- Quadre superfícies

Espais Lliures : 2.117 m²

Paràmetres bàsics del PMU 2

Sostre màxim : 1.926,00 m²

N Habitatges màxims : 16

Usos principals : Habitatge

Usos compatibles : Habitatge

Comercial

Educatiu

Sanitari - assistencial

Sociocultural

Oficines

Públic - administratiu

POUM TORTELLÀ

Situació



Ordenació orientativa

TÍTOL IV REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 78 Definició

1.- Constitueixen el sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 32 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005):

a) Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a tals per raó entre altres, dels factors següents:

Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial, que així ho exigeixi com a conseqüència de la necessitat o conveniència d'evitar la seva transformació per tal de protegir el seu interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'altres..

Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56 de la Llei 1/2005.

La seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

El fet que hi concorrin els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

Article 79 Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1.- El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona, i per a cada sistema, recollides en aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.

2.- Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres administracions competents en cada matèria.

3.- L'ordenació del Sòl No Urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la caracterització del sòl en Sistemes i Zones. Igualment l'ordenació del sòl no urbanitzable es regula a través de les proteccions mediambientals i la definició dels elements bàsics del sòl no urbanitzable que aquest Pla estableix. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable aquest Pla defineix les següents:

ZONA AGRÍCOLA DE VALOR (Clau 21)

ESPAIS NATURALS PROTEGITS (Clau 25)

- a) Espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a)
- b) Forestal d'interès connector (clau 25d₁)
- c) Agrícola d'interès connector (clau 25d₂)

4.- Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el Títol II d'aquestes normes.

5.- Finalment l'ordenació del sòl no urbanitzable, es regula a través de la delimitació de sectors sobre els que hi ha delimitats Plans Especials.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 80 Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable

1.- Els propietaris de sòl no urbanitzable, en compliment de l'article 47.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), 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 racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la Llei 1/2005 d'urbanisme, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Article 81 Desenvolupament del pla d'ordenació urbanística en el sòl no urbanitzable

1.- Les determinacions que conté aquest Pla d'ordenació urbanística, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics.

2.- Els plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística, 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.

CAPÍTOL III REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 82 Disposicions generals

1.- L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, seguint les condicions específiques que s'assenyalen per a cada tipus de sòl i d'ús.

2.- L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles que segueixen està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els articles 48, 49 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

3.- En la tramitació de la llicència s'haurà de resoldre i especificar el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.

4.- Qualsevol edificació o instal·lació que s'emplaci en sòl no urbanitzable haurà 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 trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva.

5.- Les construccions tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

6.- En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

7.- 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.

8.- Per edificar en un terreny caldrà que l'accés al mateix es faci per un camí ja existent. Queda taxativament prohibida l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb objecte d'edificar.

9. D'acord amb la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge (LI 8/2005) les següents actuacions requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP):

Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a) i 6.b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) quan superin algun dels següents paràmetres:

Ocupació en planta 500 m²

Sostre 1.000 m²

Alçada total 10 m

Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6 e) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).

Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afecten un àmbit de més de 100 ha.

Nous traçats de camins rurals, i les variacions de traçat dels existents, de més de 1.000 metres de longitud.

Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 metres de longitud.

CAPÍTOL IV REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

Article 83 Edificacions existents en sòl no urbanitzable

1.- Les edificacions actualment existents dins del sòl no urbanitzable amb més de cinquanta anys d'antiguitat des de la data d'aprovació inicial del POUM, i les edificacions que estiguin legalitzades, sempre que no es trobin fora d'ordenació, queden reconegudes com a realitats plena i legalment vàlides. Podran fer-se obres d'adaptació, de millora i de modificació, sense canviar el perímetre envoltant del volum actualment construït. Caldrà, en tot cas, que es compleixin les condicions higièniques establertes en els apartats corresponents a l'edificació en el sòl urbà. Per a poder canviar d'ús caldrà que es sol·liciti la corresponent llicència i el nou ús haurà de ser un dels admesos en el tipus de sòl no urbanitzable en el que es trobi l'edifici.

2.- Les edificacions esmentades en l'apartat anterior, que es trobin en situació de volum disconforme respecte al planejament vigent, s'hi podran autoritzar exclusivament obres de conservació i manteniment.

3.- Les edificacions existents en sòl no urbanitzable de menys de cinquanta anys d'antiguitat des de la data d'aprovació inicial del POUM, i les edificacions no legalitzades tindran la consideració de fora d'ordenació i serà d'aplicació l'article 102.2 i 102.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), no podent-se autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les de reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.

4.- Les construccions ramaderes existents en la proximitat del sòl urbà o urbanitzable, encara que incompleixin les condicions de separació del sòl urbà, podran mantenir la seva activitat indefinidament però no podran ser objecte d'ampliacions.

Article 84 Catàleg de masies i cases rurals

1.- En sòl no urbanitzable, atenent a l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), es permet de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i cases rurals han de trobar-se incloses en el catàleg de masies i cases rurals, 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. S'incorpora com annex el catàleg de masies i cases rurals. Tanmateix per poder destinar les masies o cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en el catàleg, en el qual es pot preveure un límit del nombre de places.

2.- El procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, és el fixat en l'article 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

3.- La reconstrucció i 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 siguin establertes pel planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

4.- Condicions d'actuació: Totes les actuacions hauran d'integrar-se adequadament dins del conjunt del municipi, dels camps i del paisatge, no permetent-se elements, composicions, volums, materials, textures i acabats que proposin canvis en els paràmetres i invariants propis del lloc, que com objectiu principal, cal preservar.

Volums residencials: Es pot rehabilitar el volum residencial per als usos previstos en l'apartat 1, admetent-se una ampliació del 10% de l'edificació residencial existent.

Volums no residencials: Les construccions no residencials de caràcter rural tradicional, de més de 50 anys, es poden rehabilitar per als usos previstos en l'apartat 1, i per als usos complementaris dels mateixos. Les construccions no residencials de menys de 50 anys es podran rehabilitar si s'adeqüen a les característiques constructives del conjunt rural, integrant-se arquitectònicament i paisatgísticament en l'entorn rural.

Serveis: Les millores de subministrament energètic no comportaran cap estesa aèria. Es recomana l'ús d'energies alternatives i renovables. Qualsevol nova utilització garantirà l'existència de sanejament autònom amb el corresponent sistema de depuració.

Article 85 Actuacions d'interès públic

1.- D'acord amb l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les 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 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.

2.- L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl, ni han d'afectar de manera negativa a la connectivitat territorial.

3.- El procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, és el fixat en l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

4.- Els projectes d'aquestes actuacions han d'incloure la documentació següent: Justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

Estudi d'impacte paisatgístic

Estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.

Informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.

Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Article 86 Noves construccions en sòl no urbanitzable

1.- D'acord amb l'article 47.6 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), en sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a que es refereix l'article anterior, només es poden admetre com a noves construccions les destinades a:

Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.

Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació de l'apartat anterior.

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.

2.- Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1a), pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, s'han de sotmetre al procediment fixat en l'article 49.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005). Aquests projectes estan subjectes únicament a la llicència municipal, a excepció dels que superin els l·lindars que s'especifiquen seguidament, que s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48:

Les construccions que superin les superfícies construïdes màximes assenyalades en els articles que regulen cada tipus de construcció (magatzems i construccions ramaderes).

Les construccions que es vulguin ubicar en emplaçaments molt visibles, que afectin a la visió del paisatge, així com les que es proposin en la proximitat del sòl no urbanitzable de valor paisatgístic i en altres indrets poc edificats del terme municipal, en els que la nova construcció pugui afectar de forma significativa el paisatge rural.

Les construccions amb una tipologia d'edificació no habitual en el terme municipal.

3.- Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1b), destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers, s'ha de sotmetre en tots

els casos al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), inclosos els projectes a què es refereix l'apartat 1.a) que incorporin aquests usos.. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

4.- Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1c), destinades a estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

Article 87 Nous habitatges

1.- Els habitatges en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determini per a cada tipus de sòl, han de complir les condicions següents:

El promotor de l'habitatge ha de demostrar que l'habitatge està directament i justificadament associat a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o rústica, entenent que això es produeix quan concorren els supòsits següents:

L'existència de l'explotació rústica, que estigui configurada com una unitat econòmica, tant des del vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats d'explotació, sota una direcció empresarial comuna, amb la mateixa configuració.

Que l'explotació abasti també la transformació dels productes o la incorporació de valor afegit als mateixos, o bé que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació amb les funcions de vigilància o control derivades de les característiques de l'activitat i que aquestes funcions no és possible exercir-les des dels nuclis urbans propers, oer raó de la distància o de la dificultat d'accés.

Acreditat una propietat mínima de 1,50 ha de terreny de conreu d'horta, 4,50 ha de terres de conreu de secà o 25 ha de sòl forestal, per a cada habitatge.

Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la Propietat, com a indivisible.

El sostre màxim serà de 500 m2 destinat a l'habitatge, més 100 m2 per a construccions complementàries.

Les edificacions es separaran més de 10,00 m dels límits de propietat.

L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m corresponent a planta baixa i una planta pis.

Article 88 Nous magatzems agrícoles

1.- La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.

Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu d'horta o 4,50 ha. de terres de conreu de secà.

També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca de menys valor agrícola o en la de major dimensió.

El sostre màxim és de 500 m² amb una ocupació màxima de l'edifici del 5% del sòl en les zones de regadiu i del 2% en les de secà. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 10,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. En planta l'edificació es disposarà en sentit longitudinal seguint la directriu plana de la corba de nivell, amb una dimensió màxima de 50 m. En el cas de voler ampliar aquesta dimensió major, caldrà produir un retranqueix de fondària mínima 1,00 m; la fondària, o dimensió contrapendent serà inferior a 20 m.

Les edificacions es separaran més de 10,00 m dels límits de propietat.

En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 89 Construccions ramaderes

1.- Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

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 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental, 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).

Real Decret 324/2000, de normes bàsiques d'orientació de les explotacions porcines.

Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.

Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables i de gestió de les dejeccions ramaderes.

Les construccions es situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.

Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu d'horta o 4,50 ha. de terres de conreu de secà.

Es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió.

Les granges per a bestiar de llana, vacum o cavallar, no s'ubicaran a menys de 100 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable delimitat, i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Si es tracta de granges de porcs o aviram, la distància mínima arribarà a 1000 m.

El sostre màxim és de 5.000 m², amb una ocupació màxima del 40% de la superfície de la finca. Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 5,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada. La llargada no serà superior a 100 metres. Les edificacions seran de planta rectangular, volum simple, coberta a dues aigües i amb el tractament exterior comú a la resta d'edificacions existents en el sòl no urbanitzable de la vall.

Les edificacions es separaran més de 10,00 m dels límits de propietat.

En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una espècie pròpia de l'ambient on s'insereix, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de minimitzar l'impacte visual de la construcció.

Article 90 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.

3.- Les construccions que es projectin tindran els materials, acabats i colors fixats amb caràcter general per al sòl urbà, que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Article 91 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 la instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos. Per tat el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

Les instal·lacions han d'esser 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.

Caldrà un pla especial per ordenar la implantació de les instal·lacions sobre el territori.

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

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.

Article 92 Sòl forestal

1.- D'acord amb la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, aquest Pla qualifica com a sòl forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustives, de matolls i d'herbes, així com els erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació. Es considera zona forestal aquell espai del sòl no urbanitzable grafat en el plànol O2.

2.- El sòl inclòs en la zona forestal està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable, bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), així com amb la legislació forestal aplicable (Llei 6/1988).

3.- Sens perjudici de la regulació específica de cada zona en terrenys forestals es poden autoritzar edificacions vinculades a usos agraris i, excepcionalment, noves edificacions unifamiliars aïllades, si l'edificació es fa en una parcel·la coincident, com a mínim amb la unitat mínima de producció forestal i no es produeix un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària, d'acord amb l'article 22.5 de la Llei 6/1988.

4.- La unitat mínima forestal és de 25 ha d'acord amb el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

5.- L'ús dels terrenys forestals ha de garantir la disponibilitat futura dels recursos naturals renovables i la conservació dinàmica del medi forestal, d'acord amb l'article 20 de la Llei 6/1988.

6.- Els projectes de nous vials en terrenys forestals requereixen d'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

7.- La regulació i gestió de l'activitat forestal és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.

8.- L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora. En qualsevol cas serà d'aplicació la normativa sectorial vigent, especialment la Llei forestal (Llei 6/1988). Els aprofitaments forestals s'han de desenvolupar d'acord amb els corresponents plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF) o els plans simples de gestió forestal (PSGF). Tots els aprofitaments s'hauran de redactar d'acord amb els següents criteris:

La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona.

Les restes dels aprofitaments forestals s'hauran de triturar o retirar, per evitar l'acumulació de biomassa seca que incrementi el risc d'incendi forestal.

L'Ajuntament podrà redactar un Pla especial per a la regulació específica de la gestió i ús del sòl forestal, amb l'objectiu de garantir el manteniment de la massa boscosa en les millors condicions ecològiques i la seva explotació de forma sostenible.

CAPÍTOL V CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 93 Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable

Als efectes de la regulació del sòl no urbanitzable i l'aplicació de les determinacions establertes per aquestes Normes per aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els següents conceptes de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

1. Sòl natural:

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou així materials minerals, matèria orgànica i éssers vius. El material mineral ha de tenir un diàmetre de partícules inferior a dos mil·límetres.

El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: Es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que componen el sòl.
- Estructura del sòl: Originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i compostos originats per la matèria orgànica formant agregats que tenen un caràcter persistent.
- Roca mare local: Material mineral o roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que el que es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

2. Conreu sobre sòl natural:

S'entén com conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver cap separació entre la planta i la capa de sol. No es considera conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d'ombreig, en contenidors o en taules.

3. Vegetació potencial:

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que de manera espontània es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

4. Bosc:

Tipus de vegetació dominada per plantes llenyoses que a l'època de floració superen els dos metres d'alçada on la suma de les àrees de les capçades dels arbres supera

el 10% de la projecció plana del terreny i una superfície superior a 0,5 Ha. Aquesta definició serveix també per identificar les masses forestals.

5. Bosc interior:

Porció de bosc situada com a mínim a cent metres del seu perímetre extern.

6. Diàmetre normal:

Diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m (a l'altura del pit) per sobre del terra.

7. Base agrícola:

Superfície de sòls agrícoles (terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu) susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

8. Densitat (peus/ha):

Nombre de peus (arbres) de al menys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

Article 94 *Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable*

1. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, és necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb la Llei 9/2006 de 28 d'Abril de 2006 sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, la Llei 8/2005 de 8 de Juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la llei 8/2005, de 8 de Juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes a continuació.

Article 95 *Normes relatives a les aigües*

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria.

1. Aigües residuals

- Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, clamors, sèquies..)
- Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:
- Connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
- depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.

· quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant foses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent.

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

2. Regulació d'obres hidràuliques de rec:

La construcció d'un embassament de rec requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determina la Llei, l'informe favorable de l'administració competent; molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de grava o qualsevol altre sistema filtrant, que assegurin la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de rec. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embasament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua de l'embasament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embasament.

Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, etc.).

Article 96 Normes relatives als residus

1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 220/2001, de 2 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer, que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels afluents de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeix específicament.

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebi dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de Gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla no formen part de cap altre Pla de Gestió de dejeccions ramaderes.

Amb l'objectiu de recuperar la flora pròpia dels conreus tradicionals de secà, molt afectada per l'aplicació de purins, els quals comporten una proliferació de vegetació nitròfila que substitueix la vegetació ruderal autòctona i redueix la biodiversitat, tampoc podran ser base agrícola els boscos i els conreus cerealistes que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració del paisatge agrícola tradicional.

2.- Productes agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3.- Residus de la construcció

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Les activitats de tractament dels residus orgànics produïts en la pròpia finca poden considerar-se com a part integrant de l'activitat agro - pecuària o forestal

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les activitats de tractament de residus d'origen extern han d'ajustar-se a les condicions establertes per a les instal·lacions d'interès públic i requereixen la tramitació d'un pla especial urbanístic o de l'autorització prevista en els articles 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 57 del Reglament.

Article 97 Normes relatives a la protecció de la biodiversitat

1. Manteniment dels marges dels conreus

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat i connectors biològics, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents

parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal. Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es podrà eliminar selectivament mitjançant desbroçament manual o sega. En tot cas sempre complir la legislació vigent de prevenció dels incendis forestals.

2. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats a la xarxa Natura 2000 com a hàbitats naturals i hàbitats d'espècies sensibles.

Es vetllarà per a conservar, mantenir i restaurar els hàbitats esmentats, promovent la correcta gestió en finques particulars, els projectes de restauració i la creació d'espais naturals d'interès local per a la seva protecció.

3. Protecció de l'arbrat

Hom inclou en el concepte d'arbre singular aquells que per les seves característiques morfològiques, situació o la seva vinculació a fets reals o relats de ficció, destaquen de la resta o formen part de la memòria col·lectiva.

Els criteris a tenir en compte per la inclusió d'un arbre en el catàleg i la seva protecció són:

a.- Dimensions excepcionals o poc usuals (alçada, perímetre, diàmetre normal, amplada de la capçada): L'assoliment de mida excepcional en un d'aquests paràmetres o bé la combinació poc usual de diferents d'ells:

- . Alçada total de l'arbre superior a 15 metres.
- . Diàmetre normal del tronc superior a 60 cm.
- . Perímetre normal del tronc superior a 240 cm.
- . Amplada de la capçada superior a 10 m.

b.- Característiques morfològiques peculiars (disposició característica de la brancada, fulles variejadades, deformacions singulars,...) que hagin fet merèixer l'atenció de la població i la transmissió oral d'aquestes característiques vinculades a l'exemplar.

c.- Antecedents històrics o culturals singulars: L'element ha format part de fets reals o de relats de ficció que perduren en la memòria col·lectiva o històrica.

d.- Pertinença a un grup d'arbres amb una localització singular o que presentin col·lectivament alguna característica de les referides a exemplars aïllats.

Els arbres singulars, obligatòriament s'han de trasplantar o de realitzar plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en cas d'obres a menys de 4 m distància del tronc. En cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels

serveis tècnics de l'Ajuntament. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

$$N = X - D$$

Essent:

N = nº d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.

X = diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.

D = diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm. d'alçada des de la superfície del medi de conreu cal destacar que únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm d'alçada des de la superfície del medi de cultiu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tinguin en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural. Caldrà utilitzar sistemes per evitar l'accés dels animals a la calçada.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinaria, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15º de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. A aquest efecte caldrà utilitzar sempre tanques permeables, a ser possible amb filat electrificat.

No es permetran els tancaments que no estiguin plenament justificats i en aquests casos es construiran sempre darrera de la vegetació existent o es dissenyaran plantacions (arbres i arbustos) al davant amb la finalitat de no permetre la visió directa.

Les tanques no permeables solament es podran utilitzar per delimitar edificis i instal·lacions (no finques) directament vinculats a l'activitat forestal, ramadera o agrícola. L'alçada màxima d'aquestes tanques serà de 2 metres i el material a utilitzar serà malla de simple torsió plastificada de color verd amb postes del mateix material i color sense muret inferior. La distància de la tanca al camí serà l'establera en l'article 197 d'aquestes normes.

5. Control de la introducció d'espècies invasores

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats de manteniment i

reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones.

6. Plantacions forestals:

Es prohibeix la plantació d'eucaliptus i d'altres espècies foranes i es fomentarà la progressiva transformació de les plantacions d'eucaliptus existents per a la vegetació potencial de la zona: alzines, alzines sureres, roures o pins.

Es fomentarà la recuperació de la vegetació de ribera pròpia del municipi en les zones més properes a les rieres, que actualment estan ocupades per plantacions de plàtans i pollancre. Aquesta recuperació és primordial en els espais delimitats com a boscos de ribera.

Article 98 Normes relatives a la protecció del paisatge

1. Creuament de sòl no urbanitzable per línies aèries o soterrades de transport de matèria i/o energia. Cas d'haver de creuar-se el sòl no urbanitzable per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (Línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc) , aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, i sempre el més allunyades possible dels espais inclosos en el sistema d'espais d'interès natural. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació de Pla Especial urbanístic en el que es determina la seva necessitat, les alternatives de traçat amb la determinació del de menor impacte i les mesures correctores dels impactes ambientals negatius que s'hi puguin produir. A aquest afecte es presentaran estudis alternatius de traçat i estudi d'impacte paisatgístic sobre models de representació tridimensional del terreny. En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

2. Adequació paisatgística de les edificacions

Per aconseguir una major integració en el paisatge de les edificacions en sòl rural, caldrà realitzar un tractament de la vegetació creant una pantalla vegetal que disminueixi el seu impacte paisatgístic. Aquesta es realitzarà, preferentment, amb espècies vegetals autòctones. Les condicions de l'enjardinament o la restauració vegetal s'especificaran en el projecte de construcció, ampliació o reforma que es presenta per l'obtenció de la corresponent llicència. De forma general s'estableix que la tipologia, els materials i els sistemes constructius aparents han de ser els propis i coherents amb l'àmbit territorial on l'edificació estigui emplaçada.

3. Protecció de les feixes tradicionals.

Amb l'objectiu de preservar la fesomia tradicional dels conreus de secà, no es podrà modificar la geometria de les vores i, especialment, eliminar les franges de vegetació herbàcia dels marges dels camps en cas que aquests rebin alguna subvenció vinculada a la preservació de l'ornitofauna o per a la restauració del paisatge agrícola tradicional.

Article 99 Normes relatives a la protecció dels sòls i moviments de terra

1. Queden prohibides les activitats que comportin l'erosió o l'alteració de la textura natural del sòl més enllà dels percentatges i condicions establerts en la regulació específica de cada zona de sol no urbanitzable.

2. En cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

3. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 1,5 metres d'alçada. En cas de ser d'escullera, la cara vista de les pedres no podrà superar la dimensió de 1 M2, tanmateix, la dimensió de les pedres podrà ser superior sempre i quan es cobreixi amb vegetació. En cas de no utilitzar escullera o mur de pedra seca, sempre serà obligatori re vegetar la superfície que separa les esplanades conreades. Les solucions a base de murs de contenció de terres de formigó queden prohibides..

Article 100 Altres normes relatives a la protecció mediambiental

A més del compliment de les condicions de protecció mediambiental establertes en els articles anteriors, caldrà a més que es compleixin totes aquelles determinacions establertes en la legislació sectorial relativa a:

La contaminació lumínica

Contaminació atmosfèrica (emissió de fums, pols etc...)

Contaminació acústica que siguin d'aplicació en el sòl no urbanitzable.

CAPÍTOL VI REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL

Article 101 Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable de Tortellà que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl.
- b) Edificacions i elements construïts existents.
- c) Xarxa viària rural.
- d) Xarxa hidrològica: torrents i rieres.
- e) Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes.
- f) Masses forestals i bosc interior.
- g) Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de

forma genèrica i bàsica en els articles següents sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla d'Ordenació estableix.

Article 102 Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 TRLUC.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,5 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,25 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima, quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació o agregació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació o divisió, resultin iguals o superiors a la mínima que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació o divisió.

6. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

7. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions i agregacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.

Article 103 Edificacions i elements construïts d'especial interès

1. Aquest Pla d'Ordenació defineix en els plànols d'ordenació, aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció cinquena d'aquest Capítol, a més dels específics corresponents a cada zona. Tot això sense perjudici del compliment de les condicions de Protecció, que en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel

Planejament Especial corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.

4. Pel que fa les noves construccions en el sòl no urbanitzable, a part de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 de l'article 47 TRLUC, només es podran autoritzar, d'acord amb l'apartat 6 de l'article 47 TRLUC, les noves construccions següents:

a.- Les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.

b.- Les destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació assenyalades a l'apartat anterior.

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

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

5. L'autorització de qualsevol actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable ha de justificar degudament que l'àmbit on s'hi pretén ubicar l'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció d'acord amb el que preveu l'apartat 5, de l'article 47 TRLUC.

Article 104 Xarxa viària rural

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts, en els plànols d'ordenació i que formen part del sistema viari.

2. L'amplada màxima dels camins rurals serà la que es determina en l'apartat de Sistema Viari. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

4- El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la trama, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

5. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 3 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pali. En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades. En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu futur desenvolupament.

6. En aquells sectors, on aquest Pla d'Ordenació preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla Especial urbanístic, serà aquest instrument, el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa. Així mateix, el Pla Especial urbanístic corresponent haurà de garantir la compatibilització de l'ús per al qual es destinen en tant no s'aprovin els Plans Especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals solament podrà portar-se a terme, sempre i quan es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest Pla d'Ordenació en aquesta matèria, tindran caràcter indicatiu.

Article 105 Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes Normes, relatiu al Sistema Hidràulic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidràulic es recullen en els plànols d'ordenació.

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca dins de la zona fluvial dels rius i rieres d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys. Així sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'Ordenació en aquest aspecte.

3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües i per la legislació concordant en la matèria. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

Article 106 Els camps de conreu i la geometria dels seus marges i feixes

1. Aquest Pla d'Ordenació estableix com a prioritària la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. El Pla procurarà per que la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

Article 107 Masses forestals i bosc interior

1. Les masses forestals consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.

2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes masses forestals i bosc interior, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

3. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal sense si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Article 108 Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.

2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 1,5 mts., excepte en aquells casos i zones en què aquest Pla d'Ordenació defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren in edificables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 20%.

3. "Es prohibeix la col·locació en sòl no urbanitzable de qualsevol tipus de cartells o altres elements publicitaris, la qual cosa sens perjudici de la possibilitat d'instal·lar els rètols indicadors que siguin necessaris en la xarxa viària".

Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

CAPÍTOL VII REGULACIÓ DEL LES ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ I ZONA AGRÍCOLA DE VALOR (CLAU 21)

Article 109 Definició

1.- Aquest Pla qualifica com a zona agrícola aquells sòls que tenen un especial valor agrícola, ja estiguin conreats o no, identificats com a les diferents figures de planejament territorial.

Article 110 Usos permesos

1.- A la zona agrícola es permeten els usos següents:

Forestal

Agrícola en totes les seves varietats

Ramaderia en totes les seves varietats

Habitatge familiar en les masies existents i incloses al Catàleg

Magatzems i instal·lacions agrícoles i forestals estrictament vinculats a la primera transformació dels materials, quan la naturalesa de l'activitat n'exigeixi l'emplaçament en medi rural

Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del DL 1/2005 TR de la Llei d'urbanisme.

Educació ambiental

Senderisme, cicloturisme i passejades a cavall

Establiment de turisme rural en les masies existents i incloses al Catàleg

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

Article 111 Condicions específiques

1.- Com a criteri general, s'evitarà la modificació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals.

2.- Es podran realitzar activitats de conreu en totes les seves varietats, inclosos els hivernacles, sempre i quan s'ajustin a les previsions d'aquest POUM i la legislació sectorial vigent.

3. No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu, fixada en 4,5 ha en conreus de secà i 1,25 ha en conreus de regadiu.

4.- Queden prohibides les plantacions d'espècies exòtiques com l'eucaliptus, robinies, plataners i similars que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

5.- A les masies incloses al Catàleg és possible la seva utilització per a establiment de turisme rural i casa de colònies, restauració i allotjament rural, sempre i quan no

desvirtuïn la naturalesa del sòl. Perquè es puguin desenvolupar aquestes activitats, a més d'obtenir les corresponents autoritzacions, caldrà presentar prèviament un projecte on s'analitzi l'impacte social i ambiental de la seva implantació. En el cas que s'hagi d'ampliar la superfície de la masia existent, es podrà arribar fins a un sostre màxim de 250 m² construïts. En el cas que sigui necessari un sostre superior als 250 m² es tramitarà un Pla especial.

6.- Les àrees de lleure existents o que es puguin crear en aquesta zona s'adreçaran principalment a un ús públic lleuger, i no es concebran com a grans centres de serveis turístics.

7.- En la zona agrícola solament es permeten tanques en els casos següents:

Per delimitar finques amb activitat ramadera o agrícola caldrà utilitzar sempre tanques permeables, a ser possible amb filat electrificat.

Les tanques no permeables solament es podran utilitzar per delimitar edificis i instal·lacions (no finques) directament vinculats a l'activitat forestal, ramadera o agrícola.

8.- L'obertura de nous camins i senders, i la instal·lació de línies elèctriques o antenes de telecomunicacions, s'haurà de justificar en la corresponent avaluació d'impacte ambiental.

9.- Queda prohibida l'eliminació dels marges herbacis i arbustius dels camps de conreus existents. Als camps i al seu voltant es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia autòctona, així com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. al perímetre exterior dels cultius.

10.- Els terrenys forestals existents resten subjectes a la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. D'acord amb l'article 23 d'aquesta llei els terrenys forestals no catalogats es pot permetre la rompuda per a l'establiment d'activitats agropecuàries si es tracta de terrenys aptes tècnicament i econòmicament per a un aprofitament d'aquesta naturalesa.

11.- La regulació i gestió de l'activitat forestal és responsabilitat de l'administració competent, sens perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allà que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent.

SECCIÓ II ESPAIS NATURALS PROTEGITS (CLAU 25)

Article 112 Espais naturals protegits: definició

1.- Comprèn aquell sòl que pels seus valors naturals o per la seva localització en el territori, es considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

2.- El sòl de protecció ecològica inclou els espais que han estat protegits per les normatives de protecció vigents (Xarxa Natura 2000, Llei de protecció dels animals), els espais de valors natural i de connexió que determina el PDTG i els que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i d'equilibri ambiental local definits en el present POUM.

Es distingeixen tres subzones diferenciades de sòl de protecció especial:

Espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a)

Forestal d'interès connector (clau 25d₁)

Agrícola d'interès connector (clau 25d₂)

Article 113 Espais naturals protegits: regulació general

1.- En el sòl qualificat com espais naturals protegits hi són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la seva protecció especial.

3.- En el sòl de protecció especial, sens perjudici de les limitacions pròpies de cada zona, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla. Aquestes edificacions corresponen a: edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. (tipus A de l'article 2.5. del PDTG)

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), quan es compleixi les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4,5 i 6 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. (Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.5. del PDTG).

c) Quan les ampliacions d'edificis destinats a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable no poguessin complir les condicions establertes a l'apartat anterior i fossin imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat i aquesta fos d'interès per al municipi, es pot autoritzar una ampliació fins al 20% del sostre i del volum existent que no es subjecti total o parcialment a les condicions assenyalades.

4.- Qualsevol edificació i activitat, previstes a l'empara de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005), i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006), requereixen, per a per autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposa l'article 6.4 del Pla Director Territorial de la Garrotxa per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i

activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de menor protecció. Tampoc s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús.

5.- Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els corredors hidrogràfics i biològics, connectors ecològics, i que no afectin els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades.

6.- L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors per protegir.

- a. Vegetació i habitats de l'entorn
- b. Fauna de l'entorn
- c. Funcions de connector biològic
- d. Estabilitat del sòl
- e. Valor edafològic productiu
- f. Conectivitat territorial
- g. Gestió de residus
- h. Accessibilitat i necessitat de serveis
- i. Increment de la freqüentació
- j. Patrimoni cultural i històric
- k. Patrimoni geològic
- l. Zones humides i funcions hidrològiques
- m. Paisatge
- n. Qualitat atmosfèrica
- o. Millora esperada del l'espai protegit

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada,...-seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

7.- Per a les edificacions que, en aplicació d'allò que estableix l'article 47 del DL TRLU 1/2005, es declarin d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un Pla especial que contempli:

La detecció i correcció de l'impacte ambiental.

Els efectes territorials i paisatgístics de la seva implantació.

Les servituds de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació d'un nucli de població.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

8.- Queda completament prohibit l'ús extractiu en els sòls de protecció especial, a excepció de les activitats actualment autoritzades per l'administració competent.

Article 114 Subzona espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a): definició

1.- Es correspon amb els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000 i al Pla d'Espais d'Interès Natural, que compren l'àmbit terrestre no inclòs en el sistema hidràulic.

3.- La Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, preveu la creació d'una xarxa ecològica europea coherent de zones especials de conservació anomenada Natura 2000. En el municipi de Tortellà existeixen dos espais inclosos a en aquesta Xarxa denominats: Riu Fluvià (codi ES 5120021) i Alta Garrotxa – Massís de les Salines (codi ES5120001). Aquests espais coincideixen amb els espais inclosos al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre.

Article 115 Subzona espais PEIN i Xarxa Natura 2000 (clau 25a): regulació

1.- Amb caràcter general, es considera incompatible qualsevol actuació que afecti de forma apreciable els objectius de conservació de l'espai.

2.- Fins que no s'aprovin els corresponents Plans especials de protecció del medi natural i del paisatge són d'aplicació les directrius de Natura 2000, incloses en l'Acord GOV/112/2006, així com el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural. En el cas de l'espai Alta Garrotxa la seva regulació està subjecte a les Normes especials, aprovades per Acord de Govern de 28 de desembre de 1995.

3.- Totes les actuacions que puguin afectar directa o indirectament els valors per als quals ha estat protegit s'han de sotmetre a una correcta avaluació de les actuacions, en aplicació del que preveu l'article 45.4 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i la Biodiversitat.

Article 116 Subzona forestal d'interès connector (clau 25d₁): definició

1.- És el sòl forestal, identificat d'acord amb els articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, que presenta interès ecològic (connector, preservació d'hàbitats faunístics...), identificat com a tal al Pla Director Territorial de la Garrotxa, incorporant les masses forestals d'interès ecològic, derivat de l'existència d'hàbitats i espècies d'interès comunitari.

Article 117 Subzona forestal d'interès connector (clau 25d₁): regulació

1.- A la subzona forestal d'interès connector (clau 25d₁) li és d'aplicació la regulació establerta per l'article 91(Sòl forestal), tenint en compte les limitacions que incorpora la regulació general de la zona espais naturals protegits (clau 25).

2.- En qualsevol cas només hi són permeses les noves edificacions destinades a la millora de l'explotació forestal i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de

l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).

3.- D'acord amb la normativa sectorial vigent, es podran crear àrees forestals recreatives i rutes excursionistes adreçades a un ús públic lleuger, sense consolidar-se com a grans centres de serveis turístics, i situant-se en llocs on no comportin riscos d'incendis, ni riscos per a les persones en cas d'incendi.

Article 118 Subzona agrícola d'interès connector (clau 25d₂): definició

1.- Es correspon al sòl agrícola identificat al Pla Director Territorial de la Garrotxa com a sòl d'alt valor agrícola i connector, incorporant el sòl agrícola que presenta interès ecològic (connector, preservació hàbitats faunístics...) determinat a escala local. Aquests espais són un element d'importància faunística i és considera necessària la seva preservació per garantir la connectivitat ecològica.

Article 119 Subzona agrícola d'interès connector (clau 25d₂): regulació

1.- A la subzona agrícola d'interès connector li és d'aplicació la regulació establerta per la zona agrícola de valor (clau21), tenint en compte les limitacions que incorpora la regulació general de la zona espais naturals protegits (clau 25).

2.- En qualsevol cas només hi són permeses les noves edificacions destinades a la millora de l'explotació agrícola a cel obert o forestal i la ramaderia extensiva, tal com els coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveuen el punt 6 a) i b) de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005) i els articles concordants del Reglament (Decret 305/2006).

Article 120 Subzona agrícola d'interès connector (clau 25d₂): zona de protecció paisatgística

Els terrenys amb aquesta qualificació dins d'aquesta subzona son aquells que per la seva situació interessa la seva protecció. Compren l'àrea que envolta el casc antic des de la carretera de Montagut a Tortellà fins al límit del sector PAU 1 i la carretera d'Argelaguer a Tortellà.

Dins d'aquesta zona no s'admeten edificacions de nova planta ni contruccions de tipus prefabricat de qualsevol material ni construccions provisionals o altres instal.lacions que puguin desvirtuar la naturalesa de la zona.

Només es permès l'us agrícola. No podran obrir-se nous camins a més dels que existeixen en l'actualitat que no siguin directament relacionats amb els usos permesos.

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 121 Definició

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la LUC i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Tortellà és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

Article 122 Categories de sòl urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica dues categories de sòl urbanitzable:

1.- sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

2.- sòl urbanitzable no delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que només són susceptibles de transformació urbanística si s'acredita que l'actuació es coherent amb els paràmetres determinats d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 8 de l'article 58 de la LUC i pel pla d'ordenació urbanística municipal

Article 123 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable delimitat

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable delimitat en el plànol de Règim jurídic del sòl, a escala 1/10.000.

2. Aquest Pla especifica les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat per a cadascun dels sectors del sòl urbanitzable delimitat, i descriu els objectius pel seu desenvolupament i determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió, concretant l'índex d'edificabilitat bruta i la densitat màxima.

Article 124 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:

a.- Distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.

b.- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes locals al servei del sector de pla parcial en el qual llurs terrenys resultin inclosos.

c.- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal inclogui al sector de pla parcial corresponent.

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

e.- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.

f.- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest Pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la influència de la urbanització.

g.- Cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant del sòl, dins del sector, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector quan la promoció urbanística doni lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotelier. Aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

h.- Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i també les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte.

2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.

3. L'Administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocuin al sòl amb aprofitament que rebí en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

Article 125 Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable no delimitat

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable no delimitat en el plànol de Règim jurídic del sòl, a escala 1/10.000.

2. Aquest Pla especifica les determinacions bàsiques per a la redacció del posterior planejament derivat pel sector del sòl urbanitzable no delimitat:

a) Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.

- b) Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
- c) Les connexions amb les infraestructures exteriors.
- d) Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Article 126 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat tenen els mateixos drets i deures que els del sòl no urbanitzable. En el cas de que es desenvolupi el sector els drets i deures seran els mateixos que els definits per l'article 123 per sòl urbanitzable delimitat.

CAPÍTOL II DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

Article 127 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

SUD 1. "Can Massó"	industrial
SUD 2. "Can Cortada"	residencial

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- contenir totes les determinacions adients par a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
- qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla par a cada sector.
- assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat,
- definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
- precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b) del LUC, i n'avaluaran el cost.
- podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

- establiran uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització complementaris.

L'ordenació de volums pot adoptar una forma alternativa. En aquest cas, l'opció escollida s'ha de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si s'escau, es realitza en les corresponents fitxes normatives de cada sector. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en el LUC:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos: per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 20M2 de sòl par cada 100M2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit. - per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 20M2 de sòl per cada 100M2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

En els sectors íntegrament destinats a usos diferents dels residencials: un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

7. En les fitxes normatives, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del Pla Parcial. Altrament en la fitxa en la fitxa es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 del LUC, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que: La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa, el sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el Pla Parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

Article 128 Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no delimitat

1. En el sòl urbanitzable no delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials de delimitació, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

3. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

Article 129 Determinacions i contingut dels Plans Parcials

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 91 del TRLUC i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.

2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'Ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.

3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del LUC, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 97 LUC.

4. Els plans parcials podran precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a que fa referència l'apartat 2 de l'article 70 del LUC, d'acord amb allò previst a l'article 65.2.e. de l'esmentat DL.

5. Els elements d'urbanització bàsica i/o complementaria, formaran part d'un projecte d'urbanització independent segons quina sigui la precisió del Pla Parcial, que vindrà regulat pel determinat a l'article 70 del LUC.

6.- Els plans parcials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions del Decret 241/94, de 16 de Juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91 i del RD 314/2006 de 17 de març pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (Document Bàsic de seguretat en cas d'incendi, secció S15).

Article 130 Regulació general dels Plans Parcials Urbanístics

1. En les fitxes que s'adjunten els annexes del Pla es relacionen el conjunt de Plans Parcials que es preveuen en el POUM.

2. El contingut i determinacions de la fitxa normativa s'estructura en base als següents apartats:

Àmbit: L'àmbit delimitat podrà ser ajustat en la mateixa tramitació del Pla Parcial dintre dels límits que es preveuen en l'article 20 del les normes del POUM, respecte la

major precisió. Dintre de l'àmbit s'assenyala la superfície total del sector de planejament.

Objectius: Defineixen genèricament els objectius que han de servir per desenvolupar el Pla Parcial així com les determinacions principals respecte el destí de les cessions de sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipament.

Condicions d'ordenació, edificació i ús: Es descriuen les condicions orientatives de desenvolupament de cada sector al respecte de les dades adjuntes cal assenyalar que:

- El sòl d'aprofitament privat en el sector residencial es destina genèricament a residencial, identificant-se les diferents àrees segons la seva tipologia.
- En els sectors terciaris i d'activitat industrial, la clau fa referència a la zonificació indicativa que el document de planejament derivat haurà de desenvolupar.
- L'edificabilitat màxima d'aquests sectors es fixa en funció del destí i finalitat de cada sector, mitjançant l'establiment del coeficient d'edificabilitat bruta genèric del sector, que en el cas dels sectors residencials ve complementat per un coeficient complementari que s'haurà de destinar a usos diferents dels d'habitatge. En la mateixa fitxa s'estableix l'edificabilitat màxima del sector de planejament.
- El nombre d'habitatges cal avaluar-lo sobre una edificabilitat sobre el sòl privat en la que cal considerar un tamany promig d'habitatge de 115 m² per habitatge. D'acord amb aquesta mitjana s'estableix el nombre màxim d'habitatges lliures corresponents a cada sector. Per a l'habitatge protegit s'estableix un tamany promig d'habitatge de 75 m² construïts.
- Els sòls de cessió es detallen de forma orientativa en el plànol de la fitxa i es quantifiquen percentualment de forma numèrica en el quadre de dades de la mateixa fitxa. Altrament en la fitxa, s'estableix el percentatge mínim de sòl públic conjunt que s'haurà de qualificar amb el desenvolupament del corresponent Pla de Millora. Les quantificacions del sòl privat tenen caràcter de màxim i els sòls públics tindran caràcter de mínims.
- Es determina en cada Pla Parcial les previsions que haurà de destinar, si s'escau, del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb les determinacions de la memòria social.

Cessions: A part de les cessions que es corresponen amb els sòls de naturalesa pública assenyalats anteriorment, aquests sectors hauran de cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala el LUC i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Els sistemes a cedir, tal i com assenyala el LUC corresponen tant als sòls destinats a sistemes locals i com els sòls destinats a sistemes generals.

Condicions de gestió i execució:

- En general els sectors de planejament inclosos en el sòl urbanitzable delimitat es preveu que siguin desenvolupats pel sistema de reparcel·lació i dins d'aquest a aquelles modalitats que corresponguin a la iniciativa privada.
- Els diferents plans parcials delimitaran els polígons de gestió que es considerin necessaris per l'execució del Pla Parcial.
- El desenvolupament dels sectors comportarà que els propietaris es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures.

Règim transitori d'edificació i usos: Respecte a la situació transitòria dels edificis i els usos inclosos en el sector de planejament, en la fitxa es determina el règim transitori que li es d'aplicació respecte els usos i les edificacions incloses en l'àmbit de planejament. Tots els sectors de planejament venen subjectes al règim de fora d'ordenació.

Article 131 Determinacions i contingut dels Plans Parcials de delimitació

Els plans parcials urbanístics que es refereixin a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general han de contenir una justificació específica de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58 de la LUC

CAPÍTOL III PARAMETRES I CONDICIONS DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

(Les superfícies de cessió per a sistemes indicades son les mínimes obligatòries per a cada sector).

Article 132 SUD 1. "CAN MASSÓ".SÒL URBANITZABLE DELIMITAT Nº 1

a.- Definició, àmbit i superfície

Es delimita aquest àmbit degut a la necessitat d'ampliar la superfície de sòl destinat a activitats econòmiques. Aquest sector va ser objecte d'una primera proposta d'ampliació amb una modificació puntual de les NNSS que va ser desautoritzada per la CUG per la dimensió de l'actuació. Es planteja un creixement industrial discontinu per tal de ubicar els sistemes en els llocs mes adequats a les necessitats del municipi.

El tres subsectors que delimita l'àmbit son:

Subsector 1 carretera de Sales de Llierca

Subsector 2 avinguda Diputació

Subsector 3 carretera de Montagut

Subsector 1: carretera de Sales de Llierca de superfície 52.574 m², situat a l'est del sòl urbà en continuïtat amb les indústries existents, on es concentra l'ús industrial. Delimitat al nord per la carretera indicada, al sud pel camí de Brunells i el Mas Santaló, al est per les granges d'en Picart i al oest per sòl urbà industrial.

Subsector 2: avinguda Diputació de superfície 5.504 m², part de l'actual Parc de Santaló, on es concentraran els espais lliures de cessió. Delimitat al nord pel carrer indicat, al sud per l'Avinguda de la Xiruca, al est per sòl urbà residencial i al oest pel parc de Can Santaló.

Subsector 3: carretera de Montagut de superfície 3.293 m², a l'extrem oest del nucli urbà, on es concentraran la major part de reserva del sòl de cessió destinat a equipaments. Delimitat al nord per la carretera indicada, al sud i al est pel torrent d'en Vinyot i al oest per sòl no urbanitzable.

La superfície total de l'àmbit és de 61.371 m².

b.- Objectius

L'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és el d'obtenir sòl per a activitats econòmiques per tal de permetre la possible ampliació d'activitats existents, la creació de noves activitats i possibilitar el trasllat d'algunes de les activitats situades dins del poble, concentrant els usos industrials a l'est de la carretera GI-523. És objectiu també del sector aconseguir l'equipament a l'extrem oest del nucli urbà i la qualificació com a zona verda de part del Parc de Can Santaló.

c.- Condicions d'ordenació, edificació i ús

La ordenació que es definirà en el corresponent Pla Parcial Urbanístic preveurà obligatòriament els següents paràmetres:

- 1.- la vialitat del subsector 1 es farà en anell des del nus viari format per la carretera de Argelaguer i la carretera de Sales fins al camí de Brunells. Inclourà l'execució d'una rotonda en el nus viari abans indicat i la reserva i trasllat de la zona d'aparcament actual (qualificat com a equipament pel planejament vigent amb una superfície de 1.054 m²).
- 2.- el subsector 2 estarà en la seva totalitat dedicat a espais lliures públic.
- 3.- el subsector 3 estarà en la seva totalitat dedicat a sistemes d'equipaments i inclourà la millora de la carretera de Montagut en el tram corresponent.
- 4.- la Masia de Can Massó es qualificarà amb la clau 11 b conservació parcial i quedarà protegida de la resta de sòl industrial per vialitat o una franja de zona verda al voltant de la finca.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Correspon d'acord amb els estàndards definits al DL 1/2005 TR LLU, cedir els espais per sistemes i aprofitament urbanístic. En la documentació gràfica i al quadre de superfícies es delimita i indica respectivament uns valors que es consideren mínims. El Pla Parcial determinarà amb precisió els valors finals.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per compensació. Es redactarà un Projecte de Compensació als efectes de distribuir els aprofitaments de l'àmbit i repartir les despeses d'urbanització entre els propietaris de l'àmbit

El Pla Parcial Urbanístic haurà de preveure en els seu pressupost, a més dels costos interns d'execució, els corresponents a la depuració de les aigües residuals o en el seu cas, la part proporcional de d'ampliació de la EDAR i/o del col·lector en alta de connexió a aquesta, així com la part proporcional de costos externs i generals d'implantació dels nous requeriments i serveis, de Mitja i Baixa Tensió, xarxa de subministra per aigua potable i hidrants, xarxes de gas i telecomunicacions.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del PPU corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

f.- Règim transitori d'edificació i usos

No es preveu.

g.- quadre de superfícies

Índex Edificabilitat bruta :	0,45 m2 sostre / m2 sòl
Usos principals :	Industrial
Usos admesos	Habitatge, limitat a l'imprescindible pel manteniment i atenció de les instal·lacions industrials

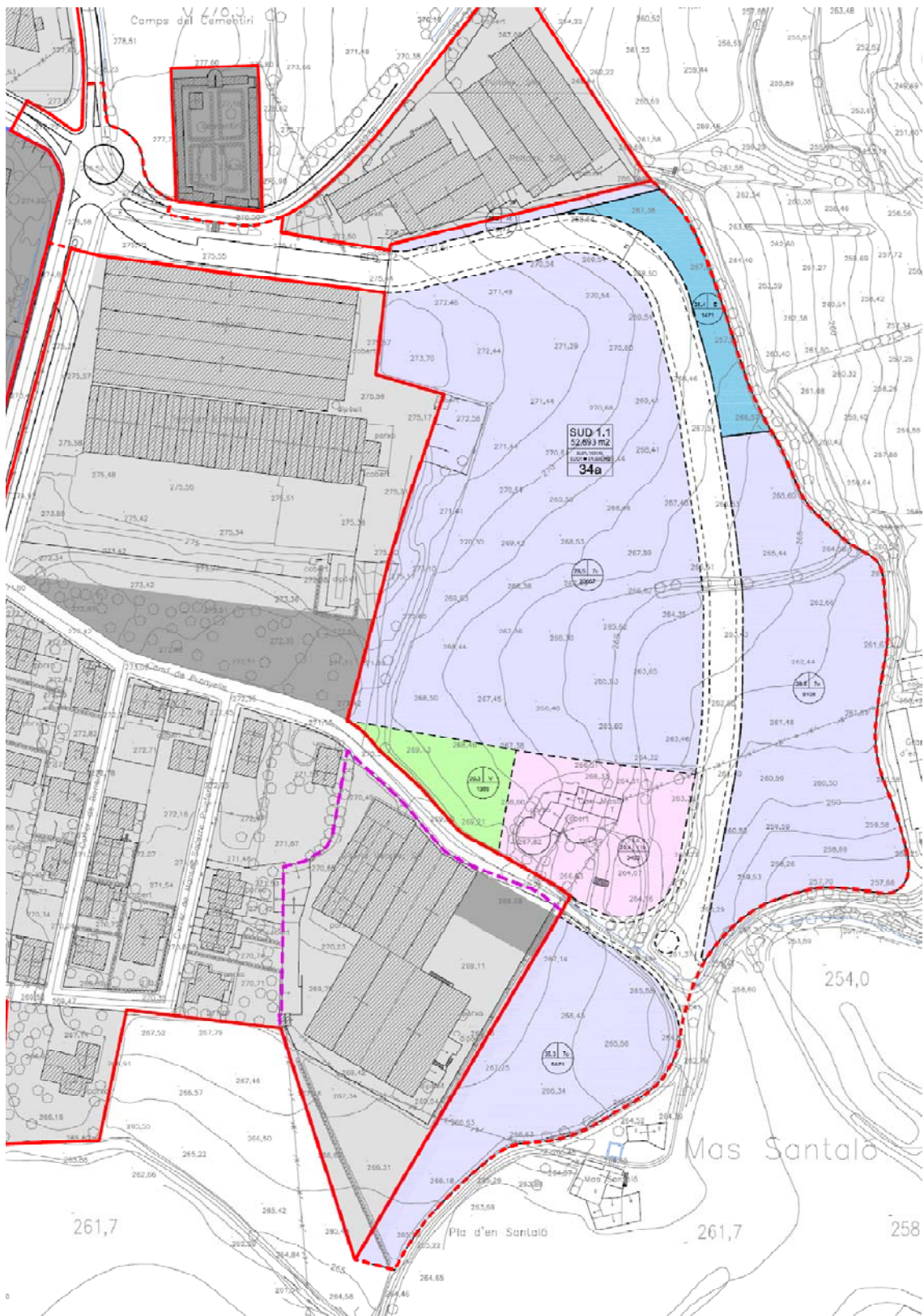
Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Caldrà cedir els espais corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb els següents percentatges mínims :

Espais Lliures :	11,40 %
Equipaments :	7,50 %

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 45 del DL TRLUC 1/2005 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

plànol ordenació

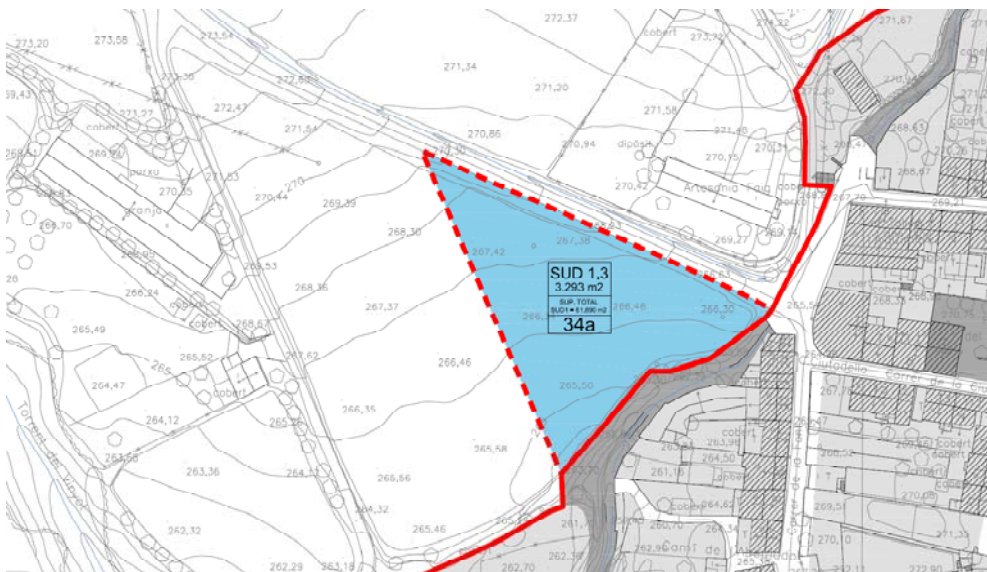


Subsector 1

POUM TORTELLÀ



Subsector 2



Subsector 3

Article 133 SUD 2 “CAN CORTADA”.SÒL URBANITZABLE DELIMITAT Nº 2

a.- Definició, àmbit i superfície

Es planteja un creixement residencial en continuïtat amb el sector Pau 2 “Cal Navarro” en direcció nord fins als terrenys qualificats com equipament on està prevista la llar d’infants. Esta delimitat al sud pel camí de Can Cortada, al nord per sòl d’equipament municipal i sòl urbanitzable no delimitat, al est per sòl urbà residencial i al oest pel carrer de França.

La superfície total de l’àmbit és de 20.571,00 m².

b.- Objectius

L’objectiu de l’actuació es preveure la reserva de sòl residencial necessària pel municipi , la formació d’una gran illa d’equipaments i zones verdes en conjunt amb el sector de Can Navarro (PAU 2) i la urbanització del vial d’entrada al municipi pel nord.

c.- Condicions d’ordenació, edificació i ús

L’ordenació del sector és orientativa, serà el corresponent Pla Parcial Urbanístic qui la definirà, però s’estableix com a condició l’ubicació de les cessions d’espais lliures i equipaments en continuïtat amb els proposats al sector PAU 2 Cal Navarro i preveurà obligatòriament els següents paràmetres:

- 1.- la vialitat del es farà en anell i donarà continuïtat al camí de Can Puig fins a trobar-se a la prolongació del camí de França.
- 2.- la totalitat del sòl destinat a equipaments i zones verdes (aquesta en continuïtat amb la zona verda corresponent al Cal Navarro) es situarà al voltant de la masia de Can Cortada formant un interior d’illa envoltat per les edificacions residencials.
- 3.- es deixarà una reserva de sòl de 10 metres d’ample al sud de la zona d’equipaments existent al costat de la carretera per si el desenvolupament residencial no delimitat ho requereix.
- 4.- la Masia de Can Cortada es qualificarà amb la clau 11 b conservació parcial .
- 5.- el sector haurà de preveure la urbanització de la prolongació del carrer de Sant Jaume fins el camí dels Valencians (o de les fàbriques).
- 6.- el sòl residencial resultant serà amb la tipologia de Eixample modern ,illa tancada, densitat baixa, de característiques similars al sòl residencial del PAU 2 “Can Navarro”.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Correspon d’acord amb els estàndards definits la LUC, cedir els espais per sistemes i aprofitament urbanístic. En la documentació gràfica i al quadre de superfícies es delimita i indica respectivament uns valors que es consideren mínims. El Pla Parcial determinarà amb precisió els valors finals.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel·lació per cooperació. Es redactarà un Projecte de Reparcel·lació als efectes de distribuir els aprofitaments de l'àmbit i repartir les despeses d'urbanització entre els propietaris de l'àmbit.

El Pla Parcial Urbanístic haurà de preveure en els seu pressupost, a més dels costos interns d'execució, els corresponents a la depuració de les aigües residuals o en el seu cas, la part proporcional de d'ampliació de la EDAR i/o del col·lector en alta de connexió a aquesta, així com la part proporcional de costos externs i generals d'implantació dels nous requeriments i serveis, de Mitja i Baixa Tensió, xarxa de subministra per aigua potable i hidrants, xarxes de gas i telecomunicacions.

En el quadre valorat i a l'agenda i estudi econòmic i financer es realitza una valoració estimativa d'aquestes despeses complementàries que caldrà precisar en el moment de redacció del PPU corresponent, i d'acord amb les instruccions de les diferents companyies i determinacions municipals.

Els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública d'aquest sector, d'acord amb allò establert per l'article 68.2.h del RLUC, no serà superior a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.”

f.- Règim transitori d'edificació i usos

No hi ha edificacions en l'àmbit.

g.- Quadre de superfícies.

Índex Edificabilitat bruta :	0,30 m2 sostre / m2 sòl
Densitat bruta :	30 habitatges / Ha
Usos principals :	Habitatge
Usos admesos	Habitatge Comercial Educatiu Sanitari-assistencial Sociocultural Recreatiu Oficines Públic-Administratiu

Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Caldrà cedir els espais corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb els següents percentatges mínims :

Espais Lliures : 11,50 %

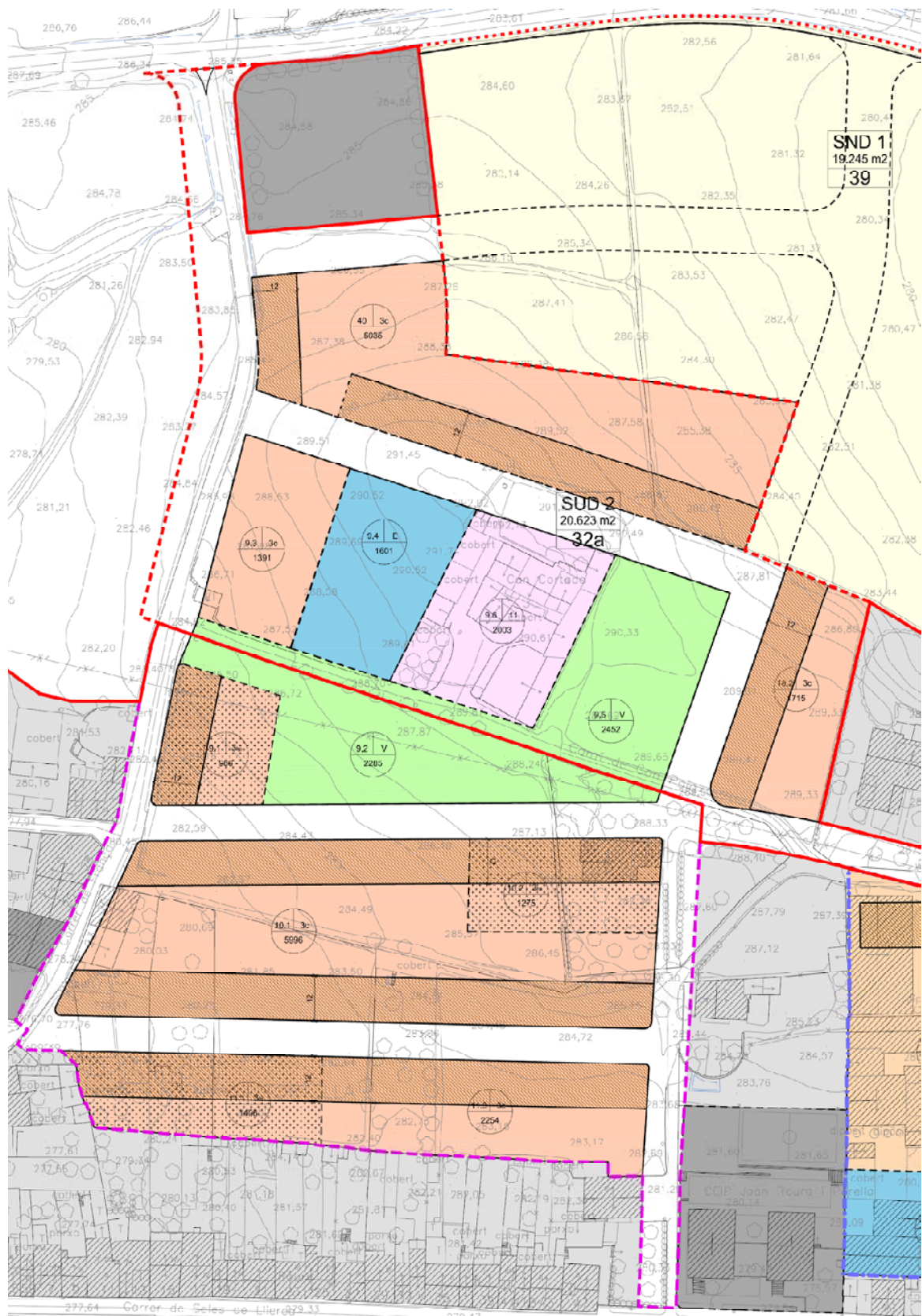
Equipaments : 7,50 %

El sòl corresponent a aquest sistemes es situarà obligatòriament en continuïtat als espais lliures del sector "Cal Navarro" al voltant de la masia de "Can Cortada" tal com s'indica en la documentació gràfica d'ordenació.

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 45 del DL TRLUC 1/2005 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 153.4.

POUM TORTELLÀ

plànol ordenació



CAPÍTOL IV PARÀMETRES I CONDICIONS DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Article 134 SUND 1. “AMPLIACIÓ DE CAN CORTADA” SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT Nº 1

a.- Definició, àmbit i superfície

Es planteja una reserva de creixement residencial entre el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD 2 “Can Cortada” i la carretera GI-V-5232, com a previsió de que el sòl urbanitzable residencial s’esgotés abans del termini establert pel pla d’etapes.

El sector esta delimitat al nord i a l’est per la carretera d’Argelaguer i al sud i l’oest pel sector 2 “Can Cortada” i la zona d’equipaments destinada a llar d’infants municipal.

La superfície total de l’àmbit és de 19.245,00 m².

b.- Objectius

L’objectiu de l’actuació es preveure la reserva suplementaria de sòl residencial pel municipi .

c.- Condicions d’ordenació, edificació i ús

Serà el corresponent Pla Parcial Urbanístic de Delimitació qui definirà els paràmetres de l’àmbit.

d.- Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Correspon d’acord amb els estàndards definits la LUC, cedir els espais per sistemes i aprofitament urbanístic.

e.- Condicions de gestió i execució

El sistema de gestió és el de Reparcel.lació per cooperació. Es redactarà un Projecte de Reparcel.lació als efectes de distribuir els aprofitaments de l’àmbit i repartir les despeses d’urbanització entre els propietaris de l’àmbit.

f.- Règim transitori d’edificació i usos

No hi ha edificacions en l’àmbit.

g.- Quadre de superfícies.

Paràmetres bàsics del SND 1

Índex Edificabilitat bruta :	0,30 m2 sostre / m2 sòl
Densitat bruta :	30 habitatges / Ha
Usos principals :	Habitatge
Usos admesos	Habitatge Comercial Educatiu Sanitari-assistencial Sociocultural Recreatiu Oficines Públic-Administratiu

Aprofitament urbanístic i reserves per sistemes

Caldrà cedir els espais corresponents als sistemes locals d'espais lliures i equipaments, d'acord amb els següents percentatges mínims :

Espais Lliures :	10 %
Equipaments :	6 %

Correspon cedir els percentatges d'aprofitament urbanístic que assenyala l'article 45 del DL TRLUC 1/2005 i que es correspon amb el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió ha de constituir el patrimoni municipal del sòl i habitatge. Els imports derivats de l'alienació d'aquest bens, caldrà destinar-los a allò establert a l'article 153.4.

TÍTOL VI PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

Article 135 Paràmetres reguladors

1. L'ordenació dels diferents àmbits urbans i de les condicions d'aplicació del present POUM es defineixen per a cada zona segons tres tipus de paràmetres reguladors:

a.- Paràmetres que regulen les condicions de la parcel·la (inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per a poder-ne incorporar al procés urbà).

b.- Paràmetres que regulen l'edificació (inclouen aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació).

c.- Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats (inclouen aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar).

2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan aquestes els determinin amb major concreció.

3. Aquests paràmetres comuns d'ordenació i ús s'entenen únicament aptes per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable i d'acord amb la seva pròpia naturalesa aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

SECCIÓ II DISPOSICIONS QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 136 Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·la és la porció de sòl edificable o no, que constitueix una unitat registral.

2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria d'una parcel·la o més mitjançant l'agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les mateixes.

Article 137 Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, la qual queda definida en cada zona mitjançant la superfície i/o la longitud dels seus límits. Les parcel·les només es podran subdividir si les parcel·les resultants de la divisió compleixen les dimensions mínimes establertes en la regulació de la zona a la qual pertanyen. Les parcel·les que per les seves

dimensions siguin indivisibles, en el moment de la seva inscripció en el Registre de la Propietat hauran de fer constar aquesta qualitat.

2. Les dimensions mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona. L' incompliment d'aquestes dimensions impedirà o restringirà la possible edificació.

3. Quedaran excloses de la condició de disposar de les dimensions mínimes per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes, sempre i quan ho permetin les normes concretes de cada zona o bé es pugui justificar la seva existència amb anterioritat a l'any 1990.

Article 138 Regularització de la parcel·la

1. Les parcel·les que tinguin algun límit lateral que (1) formi un angle superior a 25° amb una línia recta perpendicular a la façana i que (2) l'edificació de la finca veïna en aquest límit lateral no estigui plenament consolidada, podran regularitzar-se de manera que el límit lateral que compleixi les dues condicions anteriors tingui un traçat més racional per a l'edificació.

2. Els casos especials, o que donin lloc a partions de les parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

3. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà imprescindible la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.

Article 139 Front de parcel·la

És el límit de la parcel·la amb el carrer.

Article 140 Fondària de parcel·la

És la dimensió existent entre el front i el fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front i traçat sobre el seu punt mig.

Article 141 Condició de solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificat immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, serà necessari que la parcel·la estigui dotada d'urbanització. Aixà no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització de les obres d'urbanització sempre hi quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de les mateixes mitjançant la caució en metàl·lic, aval bancari o hipoteca, d'acord amb el que preveu l' art. 41 del DL TRLU. Aquesta garantia no serà inferior a les obres d'urbanització pendents i imputables al sol·licitant, havent-ne d'indicar l'import corresponent durant el procediment d'atorgament de llicència. En cap

cas es podran iniciar les obres sense haver-ne constituït la garantia ni, d'acord amb la legislació vigent, es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no s'hagi completat definitivament l'obra urbanitzadora.

SECCIÓ III DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

DEFINICIÓ DELS PARAMETRES REFERITS ALS SECTORS O ALS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

Article 142 Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la totalitat d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 st / m^2 sòl).

Article 143 Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector de desenvolupament o àmbit de planejament en relació a tota la seva superfície. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab / Ha).

Article 144 Sostre màxim d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre el coeficient d'edificabilitat bruta i la superfície del sector corresponent i representa la superfície màxima de sostre potencialment edificable.

Article 145 Nombre màxim d'habitatges d'un sector o àmbit de planejament

És el resultat del producte entre la densitat màxima d'habitatges bruta i la superfície total del sector corresponent i representa el nombre màxim d'habitatges potencialment edificables.

DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'APLICACIÓ GENERAL EN QUALSEVOL TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 146 Densitat d'habitatges referida a l'edificació

1. És la relació entre el nombre màxim d'habitatges permesos i la superfície construïda sobre rasant.
2. En el còmput d'aquesta superfície construïda sobre rasant s'estimarà tot el sostre urbanístic computable a efectes d'edificabilitat incloent-hi escales, accessos, espais de pas, patis de ventilació celoberts i cossos sortints .
3. La limitació del nombre d'habitatges edificables prescrita en la regulació de les zones serà d'aplicació en el sostre destinat a tot tipus d'habitatges. Els habitatges de protecció pública i els de preu concertat tindran una densitat diferenciada de la resta d'habitatges de renda lliure.

Article 147 Alineacions i amplada de carrer o vial

1. L'alineació del carrer o vial és el pla de separació entre el sistema de comunicació viari i qualsevol altra qualificació.
2. L'amplada de carrer o vial és la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer. En aquells casos en què les alineacions enfrontades no siguin paral·leles, es considerarà com a amplada de vial teòrica la distància més petita entre fronts aplicada de manera uniforme per trams de carrers entre travessies.

Article 148 Coeficient d'edificabilitat neta i sostre màxim de parcel·la

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2_{st} / m^2_s).
2. S'entén per sostre màxim de parcel·la el sostre màxim que pot assolir i que és resultat de multiplicar la seva superfície pel coeficient d'edificabilitat neta. S'expressa en m^2 .
3. En aquelles parcel·les en les quals el sostre màxim s'obté a partir d'un coeficient d'edificabilitat, no es computaran les superfícies construïdes sota rasant però sí els cossos sortints tancats i semitancats i 1a part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 metres, exceptuant aquells espais destinats a serveis tècnics.

Article 149 Ocupació màxima de parcel·la

1. És la superfície màxima que pot arribar a ocupar a la parcel·la la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície de projecció ortogonal abans indicada amb la superfície total de la parcel·la, segons la determinació de la profunditat edificable de la parcel·la respecte l'alineació de vial o mitjançant la delimitació geomètrica del sòl ocupable per l'edificació a la parcel·la.
3. No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

Article 150 Sòl lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les regles sobre ocupació màxima de parcel·la, profunditat màxima edificable i separacions mínimes lindars de la parcel·la. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures amb les condicions de tractament, utilització i ocupació que estableixi la regulació pròpia de cada zona.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.

Article 151 Ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació previstos per a l'edificació són els següents:

a.- Edificació alineada a vial.

Correspon a una edificació que s'ordena fonamentalment per:

- 1.- la determinació d'un volum geomètric establert en funció de l'alineació del vial o vials que limiten la parcel·la en què se situa,
- 2.- el nombre màxim de plantes i
- 3.- l'alçada reguladora.

En les zones en que s'estableix aquesta ordenació la posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b.- Edificació aïllada.

Correspon a una edificació que es caracteritza per la definició d'aquests paràmetres bàsics:

- 1- estar envoltada d'espai lliure privat.
- 2- tenir determinat el volum màxim d'edificació mitjançant un coeficient d'edificabilitat.
- 3.- tenir determinat una ocupació màxima del solar
- 4.- tenir determinat separacions mínimes de l'edificació a veïns i carrer
- 5.- tenir determinat la cota de referència de la planta baixa

c.- Edificació segons volumetria específica.

Correspon a una edificació que s'ordena per la determinació geomètrica d'un volum edificable no relacionat necessàriament amb cap vial ni amb la forma de la seva parcel·la. Tindrà determinat com a mínim el concepte de nombre de plantes i la resta de paràmetres que no es defineixen segons plànols s'hauran d'establir d'acord amb els conceptes establerts per a la tipologia d'edificació aïllada (alçada reguladora, nombre de plantes, moviments de terres, cota de referència de la planta baixa, etc).

Article 152 Conceptes

1. Aquesta secció conté la regulació de les constants i paràmetres que configuren amb caràcter general el tipus d'ordenació aplicable a cada zona.

2. Sempre que s'utilitzin en aquestes Normes els conceptes que sindiquen tot seguit, tindran el significat següent:

a) Planta baixa.

Pis baix del edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

b) Planta soterrani.

La situada per sota de la planta baixa.

c) Planta pis.

Tota planta de l'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.

d) Elements tècnics de les instal·lacions.

Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, captadors solars, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinaria d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest al pla de terrat o coberta, elements per estendre i assecar la roba, i d'altres.

e) Cossos sortints.

Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, de l'alineació interior, o espai lliure a l'interior d'illa, i tenen caràcter d'habitables o ocupables, poden ser tancats, semitancats o oberts.

f) Elements sortints.

Són elements constructius o dels serveis integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana, i de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.

Article 153 Planta baixa

1.- En el tipus d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa és aquella el traçat de la qual estigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament, que correspongui a la parcel·la. Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fons fins al punt mig de l'illa.

En els tipus d'ordenació segons edificació aïllada i volumetria específica la planta baixa serà aquella situada a 0,60 metres per damunt de la cota mes baixa del terreny natural en tota la superfície del solar, i com a màxim a la cota superior del terreny en tota la superfície del solar. Si això comporta la possibilitat d'una planta inferior, el 30% del volum de la qual (inclòs el sostre), estigui per sobre de la cota natural de terreny, aquesta passarà a tenir la consideració de planta baixa.

2. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

Tipus d'ordenació	Alçada
Edificació en nucli antic	2,90 m.
Edificació segons alineació a vial	2,60 m.
Edificació segons volumetria específica	2,60 m.
Edificació cases aïllades	2,60m
Edificació aïllada industrial	segons paràmetres de la zona

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Article 154 Planta soterrani

1.- Les plantes soterrani, són aquelles enterrades o semi enterrades sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi enterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per damunt d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

2. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'ús hotel·ler o sanitari - assistencial. Els soterranis només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques del edifici, cambres cuirassades i similars. Els habitatges unifamiliars només podran tenir una planta soterrani.

3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà almenys de 2,50 metres per a usos d'aparcament i industrial, de 2,20 metres per instal·lacions tècniques del edifici, cambres cuirassades i similars, i de 2,80 metres per altres usos admissibles.

Article 155 Alçada de les plantes pis

L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,60 metres. L'alçada mínima entre forjats de les plantes pis d'edificis per a usos d'oficines, comercials o industrials serà de 2,90 metres.

Article 156 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l' edifici:

a) A l'exterior del volum edificat només es podrà instal·lar una antena per cada edifici i per cada funció que no es pugui integrar tecnològicament amb d'altres en una mateixa antena. En tot cas, la instal·lació haurà de fer-se adoptant totes les mesures tècniques necessàries per evitar danys i perjudicis sobre els elements comuns del edifici.

b) Quan s'instal·lin a la coberta dels edificis caldrà triar la ubicació que millores les amagui de ser vistes des de les vies i espais públics i que sigui compatible amb la seva funció.

c) No es podran instal·lar a les obertures, finestres, balconades, façanes i paraments perimetrals dels edificis, llevat que, d'acord amb les Ordenances d'edificació, sigui possible protegir-les de ser vistes des de qualsevol via o espai d'ús públic o caràcter comunitari, mitjançant els adients elements constructius permanents.

2. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran a l'interior del edifici. No obstant això, quan per raons justificables de instal·lació,

calgui disposar-los alineats a façana s'instal·laran sense sobresortir d'aquesta alineació i protegits de vistes l'alçada respecte la rasant no serà inferior a 2,50 metres.

Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior del edifici. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana. El sistema de suport garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior del edifici, mai a la via pública.

Article 157 Regulació de les cobertes de les edificacions

1. Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'alçada reguladora màxima, ni sobrepassarà en 0,90 metres la cota del sostre de la darrera planta pis en els habitatges unifamiliars i 0,40 m en la resta de tipologies.

2. El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.

3. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

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

5. Per a edificis acabats en coberta plana es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire (inclòs paviments i formació de pendents) amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima de 1,20 metres per sobre de la cambra d'aire.

Article 158 Elements sobre la coberta: finestres i llucanes

Quan calgui disposar d'altres obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de coberta.

Article 159 Cossos sortints

1. Els cossos sortints habitables i ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurtin de la línia de façana o de l'alineació del espai lliure interior d'illa o de l'alineació del edifici compliran en tot cas, el que es disposa en aquest article.

2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments in desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volants que tinguin tancat totalment algun de llurs cantons laterals amb

tancaments fixes , com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

3.

a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de la superfície de sostre edificable i en el tipus d'ordenació en edificació aïllada, a efectes de separació als límits de parcel·la.

b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla. Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-ne la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. Es computaran a efectes de la ocupació màxima en planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints en planta baixa.

5. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les normes de cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal de la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints a partir de la planta pis. Aquest pla límit de vol se situarà a un metre del eix de la paret mitgera.

Article 160 Vol màxim dels cossos sortints

El vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la i les separacions o reculada a les partions. En les zones segons alineació de vial no ultrapassaran més d'una desena part de l'amplada del vial, permetran mantenir la plantació d'arbrat de la voravia i es situaran com a mínim a 3,00 metres per damunt de la rasant de la voravia.

En els percentatges d'ocupació màxima, en les separacions als límits de parcel·la i en la superfície de sostre edificable es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

Article 161 Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols, rètols i d'altres similars es limitaran, quant a vol, a tot el que s'ha disposat per als cossos sortints amb les següents particularitats aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació confrontada a carrer de més de sis metres (6 m) d'ample, sempre que no ultrapassin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de la voravia, i de zero coma

quaranta metres (0,40 m) quan afecti a mes de la cinquena part de la longitud de la façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap part es trobi a una alçada inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) per damunt de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui major que l'amplada de la voravia menys de zero coma seixanta metres (0,60 m), amb un màxim d' ú coma cinquanta metres (1,50 m), quan siguin opacs i de tres metres (3 m) quan sigui translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de zero coma quaranta-cinc metres (0,45 m) per als carrers de menys de vint metres (20 m) i fins a un màxim de zero coma noranta metres (0,90 m) per ais carrers de vint o més metres.

d) El gruix d'aplatat amb formació de sòcol de façana en planta baixa serà com a màxim de 4 cm.

Article 162 Ventilació i il·luminació

1 .a) En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors rebran ventilació i il·luminació directa del exterior o per mitjà de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació a través de mitjans tècnics sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i l'enllumenat dels locals de treball i estances destinades a ús comercial i d'oficines s'hauran de realitzar mitjançant patis de ventilació i la il·luminació mitjançant elements tècnics d'eficàcia provada que assegurin condicions adequades d'higiene i quan hi hagi autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels llocs de treball.

d) L'ús d'aquests mitjans tècnics quedarà regulat per les disposicions que es contemplin a les Ordenances Municipals de construcció.

e) En els edificis d'habitatges, les escales disposaran necessàriament d'il·luminació i ventilació directa permanent a l'exterior a la seva part més alta. En edificis de fins a planta baixa i dos plantes pis (PB + 2PP) es permetran les escales amb ventilació i il·luminació zenitals mitjançant lluernes, amb una superfície mínima en planta superior als dos terços (2/3) de la superfície de la caixa d'escala. En aquest cas, l' ull d'escala restarà lliure en tota la seva alçada i permetrà la inscripció d'un cercle d'1,10 metres de diàmetre o el rectangle de superfície equivalent, amb cap costat menor de 60 cm. S'exceptuen d'aquest supòsit els habitatges del tipus unifamiliar o bifamiliar, que es regiran pel que estableix el Decret sobre mínims d' habitabilitat. En la disposició d'habitatges o altres departaments residencials qualsevol que sigui el nom que se'ls confereixi, cap habitatge podrà ventilar exclusivament a celobert o pati d'il·luminació.

2. El que disposa aquest article sobre patis i el següent sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable a les obres d'ampliació i addició de noves plantes. Per autoritzar aquestes ampliacions, quan siguin admeses, es requerirà, a més, que les característiques i dimensions d'aquells en les plantes ja edificades s'adeqüin als mínims d'habitabilitat exigits en el Decret esmentat anteriorment.

Article 163 Celoberts

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

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depenen de llur alçada, i seran tals que permetin d'inscriure a llur interior un cercle de diàmetre igual a una sisena part de llur alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) sense produir, en cap punt, estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i quan llurs superfícies mínimes corresponguin a les següents:

Alçada del celobert (núm. plantes pis)	Superfície mínima(m2)
1	10
2	10
3	10

3. Els celoberts mixtos, que són aquells oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parts fixades pel diàmetre del cercle inscriptible de l'anterior paràgraf. Les superfícies mínimes fixades a la taula no seran aplicables a aquests celoberts. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran i tractaran com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, per allà disposat per als patis interiors i mixtos.

5. A efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, es tindran en compte les regles següents:

a.- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.

b.- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c.- El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

d.- Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai lliure al voltant sense tancaments de cap classe, junt a les parets del celobert de superfície de ventilació mínima igual o superior en un 20% a la del celobert.

Article 164 Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser com en el cas dels celoberts, interiors o mixtos.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depenen de llur alçada. La dimensió del pati de ventilació serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i una superfície mínima igual o major a la de la taula següent:

Alçada del pati (núm. plantes pis)	Superfície mínima(m2)
1	5
2	5
3	5

3. Quant a característiques, els patis de ventilació es conformaran a les regles següents:

- a) No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida per ell.
- c) El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre (1 m) per damunt del nivell del sòl a la dependència a ventilar o il·luminar.

4. Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima igual al 20% de la del pati.

Article 165 Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no indiqui el contrari, les tanques, en qualsevol tipus d'ordenació, s'ajustaran als paràmetres següents:

- 1) Tanques de separació amb espais públics:
 - a.- Les tanques amb front a espais públics hauran d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial i a la seva rasant.
 - b.- Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment sempre i quan això suposi una millor adaptació entre les edificacions principals i auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat.

c.- Serà obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment i/o abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure a càrrec del propietari.

d.- Les tanques al carrer s'ajustaran a les següents condicions:

d.1) En el cas de que la terrassa front al carrer es situï com a màxim a 2 m. de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac fins a l'alçada màxima de 1 m. i podrà complementar-se amb d'altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima total de 2,00 m (fig. 1). En els casos en que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca podrà tenir més de 2,5 m. en total, devent-se, en cas de succeir això, subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per tal d'evitar que això passi. (fig. 2)

d.2) En el cas en que la terrassa front del carrer es situï a més de 2m. pel damunt de la rasant, la tanca es realitzarà amb material opac fins a aquesta alçada, admetent-ne un complement amb material traslluït o vegetal dins a 1 m. més. En el cas de pendent del carrer, en cap punt, el tancament podrà tenir més de 4 m. d'alçada respecte de la rasant del carrer més el metre de tancament traslluït o vegetal, devent-ne, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per tal de que això no passi. (fig 3-4).

2) Tanques de separació entre propietats privades:

Les tanques de la resta de límits de la parcel·la no podran tenir més de 2m.d'alçada amb respecte al terreny natural en parcel·les planes, solament serà admès tancament opac fins a 1 m, devent ésser la resta amb material traslluït o vegetal. En parcel·les amb desnivell entre elles, l'alçada màxima als límits serà d'un metre de material calat o vegetal per damunt de la parcel·la més alta (fig. 5 i 6).

Així í tot, s'estarà allò que s'especifica a l'article 182 d'aquestes normes sobre adaptació topogràfica i moviments de terres, no podent-ne trobar terrenys colindants amb desnivells superiors a 2 m de l'un a l'altre en la partió lateral de la finca, podent-ne arribar fins a 3m. en la partió posterior, en el ben entès que s'admet un desmunt o terraplenat a cada parcel·la de 1, 5 m. com a màxim, al seu fons.

El dibuix de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar la corresponent llicència d'edificació. En tots els projectes es tindrà en compte la situació d'edificació i enjardinaments de les parcel·les veïnes. El que construeixi amb posterioritat deurà prendre les mesures necessàries a f i d'evitar molèsties de tota mena al veí ja edificat.

Article 166 Construccions auxiliars

1. Tota edificació tindrà consideració de principal amb excepció de garatges, porxos, barbacoes i altres elements construïts menors separats de l'edificació principal, amb una superfície màxima de 25 m² o la que es determina en cadascuna de les zones.

2. L'alçada màxima de les construccions auxiliars no superarà, en cap cas, els 3 mts.

Article 167 Piscines

1. Les piscines descobertes no computen a efectes d'ocupació i han de complir igual que totes les edificacions amb les determinacions d'adaptació topogràfica que li siguin d'aplicació a les edificacions del sector.

2. Les piscines descobertes, si la normativa específica de cada zona no indica el contrari, hauran de respectar les distàncies mínimes de les edificacions al límit de la parcel·la.

3. Per a les piscines descobertes amb una superfície de la làmina d'aigua de més de 35 m2 caldrà presentar un projecte complementari i sol·licitar una nova llicència.

SECCIÓ IV NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 168 Paràmetres específics

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són els següents:

A. Principals:

- a) alineació de vial.
- b) línia de façana.
- c) amplada del carrer o vial.
- d) alçada reguladora màxima.
- e) nombre màxim de plantes.
- f) parets mitgeres.
- g) illa
- h) fondària edificable, i
- i) espai lliure interior d'illa.

B. Secundaris:

- j) reculada de l'edificació.

2. Sempre que s'usen en aquestes normes els conceptes esmentats, tenen el significat següent:

a) Alineació de vial. És la línia que estableix al llarg dels vials, els límits a l'edificació.

b) Línia de façana. És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel·la.

c) Amplada de vial. És la mida lineal que, com a distància entre els dos fronts del carrer, es pren com a constant que serveix per a determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.

- d) Alçada reguladora màxima. La que poden assolir les edificacions excepte en els supòsits particulars que s'assenyalen.
- e) Nombre màxim de plantes. Nombre màxim de plantes admeses dintre de l'alçada reguladora. Alçada i nombre de plantes s'han de respectar conjuntament.
- f) Mitgera. És el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
- g) Illa. Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.
- h) Fondària edificable. És la distància normal a la línia de façana que limita l'alçada reguladora de l'edificació per la part posterior.
- i) Espai lliure interior d'illa. És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani.
- j) Reculada de l'edificació. És el retrocés de l'edificació respecte de l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Article 169 Alineació de vial

1. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.
2. Les reculades permeses són aquelles que admeten les normes en regular el règim de les diferents zones. Quant les normes permeten reculades se subjectaran al que disposa el corresponent article.

Article 170 Amplada de vial

- 1 .a) Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes, els fronts de les quals són paral·leles es prendrà aquesta distància (amidada entre trams delimitats per carrers transversals) com a amplada de vial.
- b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada del vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals, la mínima amplada puntual en el costat i tram de què es tracti.
- c) S'entendrà per amplada puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.
- d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per als fronts oposats en trams pròxims d'un mateix vial i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que determina un nombre màxim de plantes uniforme.

2. L'amplada del vial és la que resulta de la real afectació a ús públic. Quan es tracta de parcel·les confrontants a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla de projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Article 171 Alçada

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes de cada zona, tenint en compte l'amplada del carrer a què donin els edificis i llur qualificació.

2. L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta planta.

3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i inici en una línia horitzontal paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, a una alçada no superior a l'altura reguladora màxima en metres, i en tot cas situada a una alçada màxima d'ú coma vint metres (1,20 m) per damunt de la cara superior de l'últim forjat de l'edifici, i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. En el cas d'edificis inclosos dins d'Unitats d'Agrupació Parcel·laria, la coberta terminal de l'edifici podrà iniciar-se a una alçada major a la definida anteriorment, amb l'objectiu d'harmonitzar el remat superior de l'edifici en relació a altres edificis col·lindants que puguin trobar-se consolidats a una major alçada.

Les golfes que en resultin podran ser habitables, mantenint la seva vinculació amb els habitatges situats a la última planta de l'edifici, sempre i quant compleixin les següents condicions:

La superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 40% de la superfície total de l'habitatge del qual formi part.

Els accessos de l'habitatge no podrà fer-se, en cap cas, a través de les golfes.

L'ascensor i l'escala no podran arribar fins al nivell de les golfes, si no és per accedir exclusivament a zones comunes.

Si l'espai sotacoberta s'utilitza parcial o totalment per a trasters, l'alçada dels accessos no serà inferior a 2,00 metres.

No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre.

Si en l'alçat corresponent a aquesta planta, en l'alineació oficial de façana, hi ha obertures, haurà de predominar, en superfície, el pla sobre el buit, en una proporció mínima de 4/3.

Els cossos sortints de planta coberta no seran transitables i la barana es situarà en la alineació de façana.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta planta, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

- c) Les baranes de façana i dels patis interiors. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir una alçada màxima d'ú coma vuitanta metres (1,80 m).
- d) Els elements de separació entre terrats. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà ultrapassar d'un metre (1 m) si són opacs i de dos coma cinquanta metres (2,50 m) si són transparents, reixes o similars.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions amb una superfície màxima de 12 M2 útils i que es trobin dins del pla de coberta descrit en l'apartat anterior.
- f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 172 Determinacions de les alçades

L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és deferent par a cada un dels supòsits següents:

1. Edificis amb façana a una sola via:

- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivells és més de zero coma seixanta metres (0,60 m), l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de dos metres (2 m) per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà:

- a) Si l'alçada fos la mateixa a cada front de vial, s'aplicaran les condicions del número 1 anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si es tractés d'una sola.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència (amb l'alineació del vial de menor amplada pel cas d'acord corbat), de dos cops d'amplada del carrer estret, amb la limitació de la fondària edificable segons la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada. A partir d'aquest punt s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta part correspongués a una unitat d'edificació independent.

3. Edificis amb façanes amb front a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà. Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada per l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. Edificis en illes que no disposin, almenys en la part objecte d'edificació, d'espai lliure interior.

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial al qual doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una fondària edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i pel de la façana oposada. Si hi ha un sector de l'illa que no arriba en cap punt a una amplada de vint metres (20 m) amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposades, l'alçada reguladora màxima serà igual per a tot el sector d'illa considerat i correspondrà a del vial de més amplada.

b) Això s'aplicarà també, quan en la totalitat de l'illa no s'assoleixi en cap punt, una amplada de vint metres (20,00 m), amidada de la forma expressada en l'apartat anterior.

c) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats en els epígrafs anteriors.

5. Edificis amb façana a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi aflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

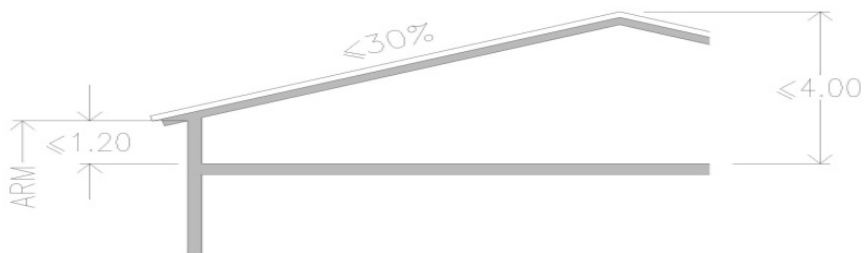
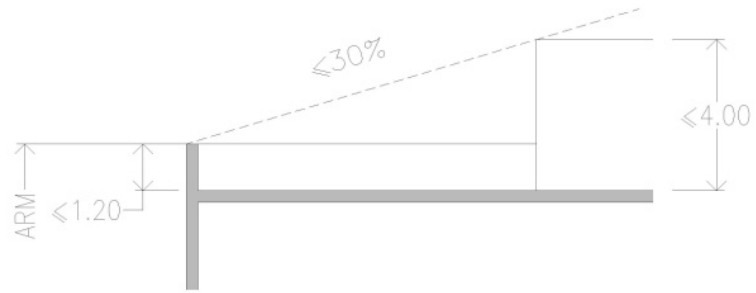
6. Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions: En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

7. Carrers que inclouen dins seu altres sistemes generals, o jardins.

Qual el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o de gas, llits de rius o d'altres, en cap cas edificables, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

POUM TORTELLÀ

Esquemes acabats coberta i punt determinació Altura Reguladora Màxima



Article 173 Regles sobre mitgeres

1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà, a partir del canvi d'alçària, retirar-les un mínim de dos metres per permetre l'aparició d'obertures, vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.

2. En el cas de noves parcel·lacions, si la mitgera entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 174 Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior d'edificació.

2.- La fondària edificable és la delimitada a la documentació gràfica dels plànols d'ordenació del POUM.

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

4.- amb caràcter excepcional, per motius socials, previ informe del serveis tècnics municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensor o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics de fondària edificable o d'ocupació màxima.

Article 175 Espai lliure interior

1. Es prohibeix l'ocupació amb edificació de l'espai lliure interior d'illa.

L'edificació podrà ocupar amb plantes soterrànies el 50% de la totalitat de la parcel·la sempre que es respectin l'existència de les espècies arbòries existents més significatives i es prevegi el posterior ajardinament deixant la llosa superior del possible soterrani a 1,00 m per sota de la rasant definitiva del terreny i que l'estructura d'aquesta llosa sigui adequada per suportar el pes d'una capa de terra d'aquesta profunditat.

Article 176 Reculades

1. Els modes de recular l'edificació en el tipus d'ordenació segons alineació de vial seran:

- a) Reculada a tot el front d'alineació de l'illa.
- b) Reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici.

- c) Reculada a plantes pis.
- d) Reculada a plantes pis a la vora de la mitgera.

2. Les alineacions reculades en la modalitat a. s'admetran quan l' espai que resti lliure a conseqüència de la reculada es destini a l' eixamplament de les voreres. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament del vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L' alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, comprès l' eixamplament. La reculada serà uniforme al llarg de tota l'alineació, comprendrà el tram d'illa entre carters i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada excepte quan l'alçada sigui la del carrer abans de recular. La fondària corresponent a la totalitat de l' illa seguirà determinant-se a partir de l'alineació de vialitat anterior a la reculada. De l'alçada reguladora màxima, conseqüència de l' eixamplament, només se'n beneficiaran les finques reculades. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la que recula, encara que s'hi edifiqui després de recular, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte l'amplada del vial anterior a l' eixamplament. La llicència d'edificació s' atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl i a l' obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del projecte d'urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, previ a la llicència i facultarà l'Administració per a l' ocupació del terreny.

3. Les alineacions reculades en la modalitat b., o sigui, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, s'admeten generalment si compleixen els requisits següents:

- . que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de vint metres (20 m). Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de catorze metres (14 m);

- . que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera;

- . que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

- . no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada;

- . no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer.

- . no donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

4. Les reculades en la modalitat c., o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si concorren els requisits següents.

que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres (20 m).

- . que la reculada s'iniciï a més de tres coma seixanta metres (3,60 m) de cada mitgera.

- . que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

5. Les reculades en la modalitat d., només s'admetran per sobre de la planta baixa, i s'hauran de donar les condicions següents:

que només s'efectui a una de les mitgeres de la parcel·la.

. Que se separi a tot el llarg de la mitgera al menys tres coma seixanta metres (3,60 m).

. Que a l'espai lliure interior d'illa s'hi pugui inscriure una circumferència d'almenys deu metres (10 m) de radi.

6. A més de les regles anteriors, en planta baixa es permeten façanes porticades formant voltes o porxos, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada es projecti en tota l'extensió d'un tram de la façana entre carrers i com a mínim, de tres metres (3,00 m) i l'alçada lliure mínima de tres coma seixanta metres (3,60 m).

SECCIÓ V NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN CASES AILLADES.

Article 177 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

- Forma i mida de la parcel·la
- Desenvolupament del volum edificable
- Alçada màxima i nombre de plantes
- Ocupació màxima de parcel·la
- Sòl lliure d'edificació
- Adaptació topogràfica de terreny
- Edificabilitat neta
- gàlib màxim de l'edificació respecte el terreny natural.

Article 178 Forma i mida de la parcel·la

Es precisen en detall en la reglamentació de cada zona. En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Article 179 Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints i dels elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars. El sostre edificable resultarà de la intensitat neta d'edificació de cada parcel·la o conjunt de parcel·les.

2. Quan en la regulació de la zona es fixin, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de

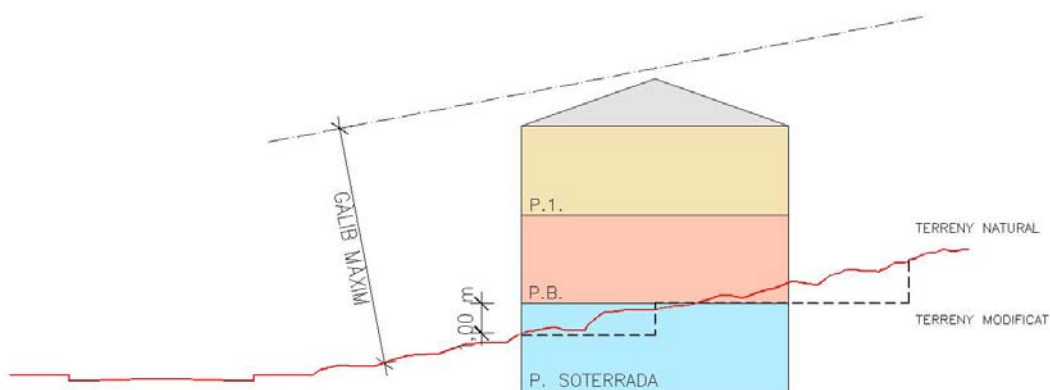
L'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això representa que no es pot aprofitar el màxim sostre segons l'índex d'intensitat d'edificació.

Article 180 Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que segons el relleu del terreny tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny l'edificació es desenrotlli escalonadament, els volums de l'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

2. Es determina que tot el volum de l'edificació, incloent coberta i elements sortints, haurà d'estar inclòs en un gàlib o espai màxim format pel terreny natural i un pla o superfície paral·lel al terreny natural. Per terreny natural s'entén el resultant de la implantació de la vialitat i la urbanització. S'estableix la cota de referència de la planta baixa a partir del terreny que resulta de la urbanització i establiment d'alineacions i rasants i per tant no del terreny original.



Article 181 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix en les Normes aplicades a cada zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de rebaixos, desmunts i excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la.

Article 182 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament edificable que no sigui el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.

2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

3.- En cada zona es determinarà les separacions de les edificacions respecte els límits de parcel·la, a carrer i a altres llandars.

Article 183 Adaptació topogràfica de terreny

L'edificació, així com l'espai circumdant, s'adaptarà a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura possible la seva configuració. En els terrenys en pendent, així com en els casos en que sigui imprescindible l'anivellament de les terres mitjançant terrasses, aquestes es disposaran de forma que acompleixin les següents condicions:

a) Terrenys amb una cota superior a 2m. sobre la rasant del carrer en més d'un 60 % de la longitud de la façana. Les plataformes d'anivellació junt a l'alineació del carrer, es situaran a un nivell tal que el desmunt que es promogui sigui sensiblement igual al terraplenat, sense sobrepassar l'alçada de 3 m, amb respecte a la rasant del carrer (fig.1 i 2).

S'exceptua d'aquesta condició a aquelles parcel·les en les quals la pendent del carrer i la pendent pròpia del terreny facin que per aconseguir un correcte disseny de les tanques s'hagin d'assolir cotes superiors a les fixades. En aquests casos, s'haurà de presentar un estudi detallat del conjunt de la parcel·la i les colindants i justificar clarament l'excepció.

b) Terrenys amb una cota menor o igual a 2m, per sobre o per sota de la rasant del carrer (fig. 3). Les plataformes junta a l'alineació del carrer es situaran a nivell de la planta baixa si aquesta no es troba més amunt o més avall de 2 m. de la rasant del carrer. En aquest cas, es podrà tractar la faixa davantera en forma de pendent entre ambdós punts. malgrat això, es tindrà en compte el que s'ha dit anteriorment sobre tanques al carrer.

c) En el cas de terrenys amb desnivells important entre vials i fons de parcel·la, el terreny es disposarà segons plataformes de pendent màxima del 5% que no tindran un desnivell o salt l'una respecte de l'altre superior a 2,5 m a excepció del fons de

POUM TORTELLÀ

parcel·la que no es podrà ultrapassar els 1,5 m. d'alçada sobre o sota el nivell natural del terrenys al límit de parcel·la, podent-se assolir desnivells posteriors entre parcel·les un cop transformades de 3 m. màxim (fig. 4).

Els límits laterals entre parcel·les no podran tenir un desnivell superior a 2 m. en total un cop transformades, entenent-se que cada parcel·la podrà rebaixar o terraplenar 1 m (fig. 5), a excepció dels primers 3 m des del carrer en els que el desnivell màxim serà variable de 0,5 m a 1 m, i els 3 m. darrers de parcel·la que serà variable entre 1 m i 1,5 m.

Les franges de sòl perimetral de les parcel·les no edificable no podran tenir un pendent superior al 5%. En aquest espai no es podran fer ni murs ni esculleres.

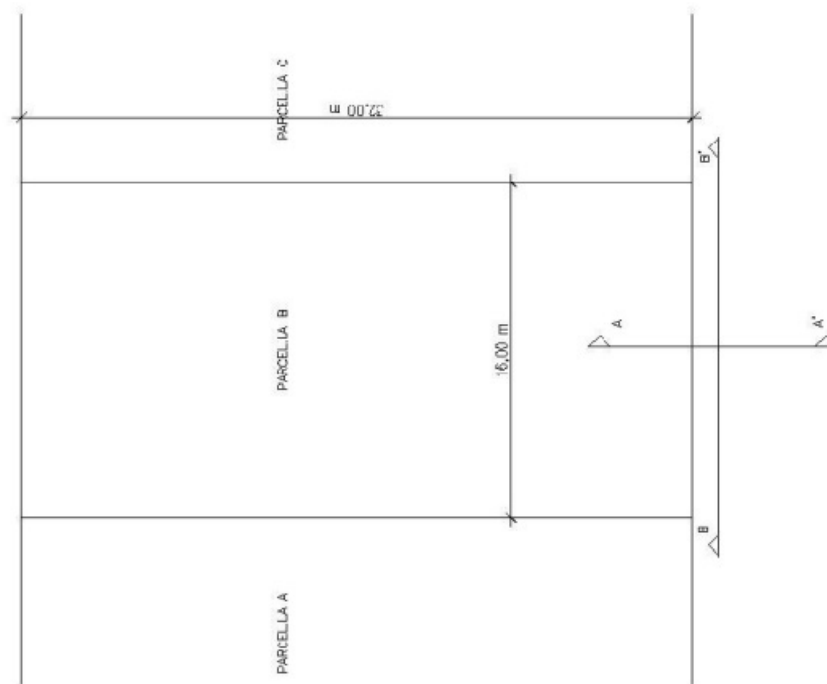


figura 1

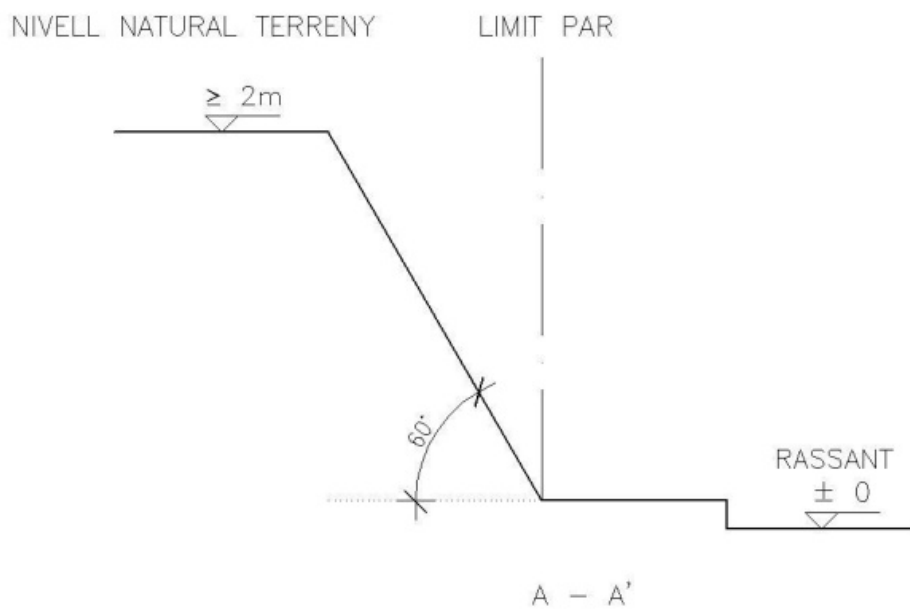


figura 2

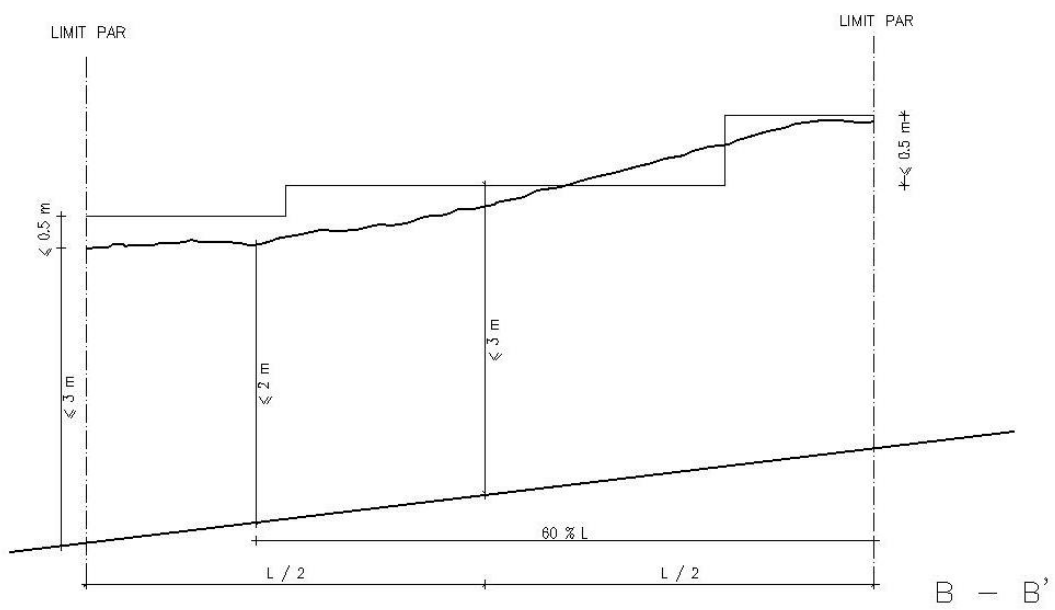
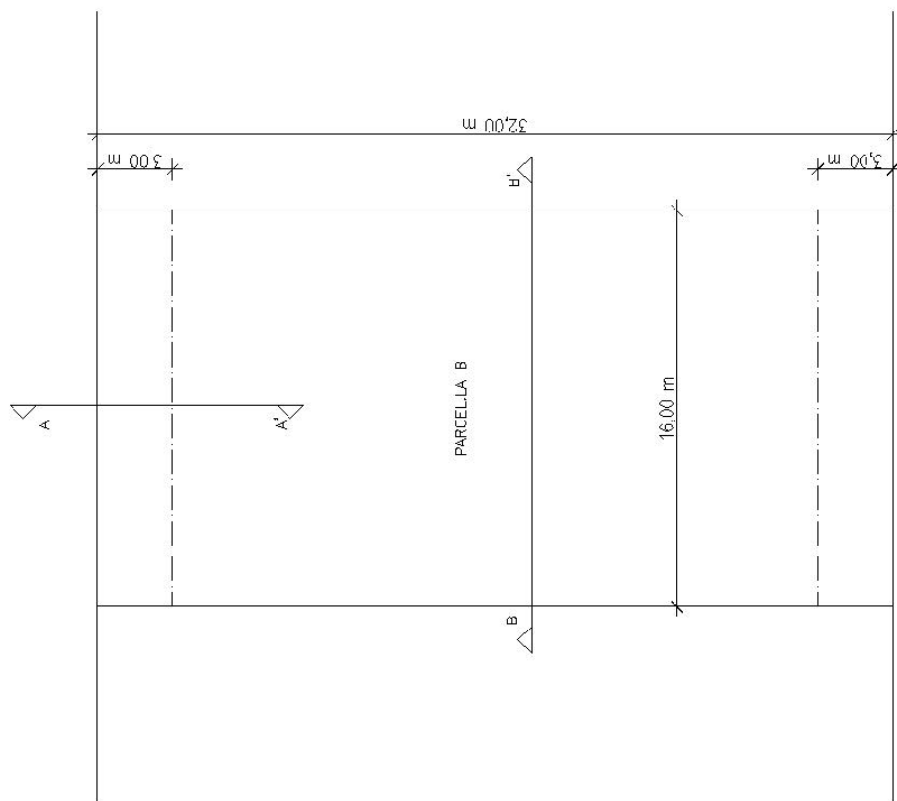
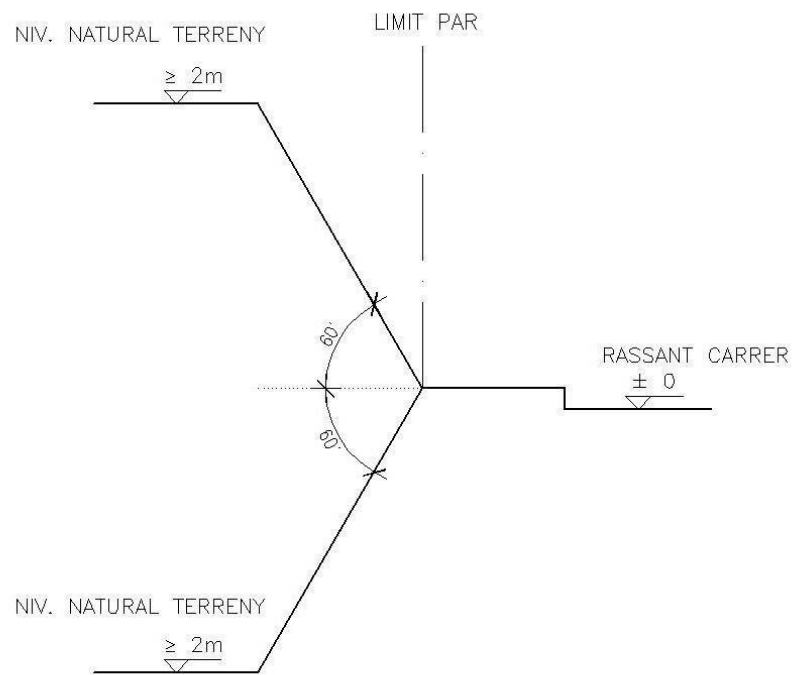


figura 3



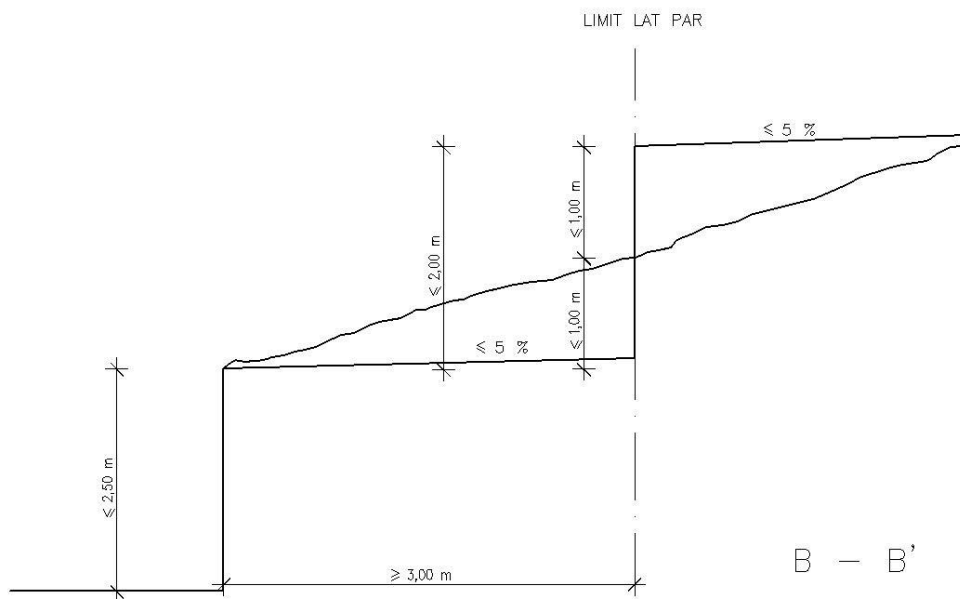


figura 4

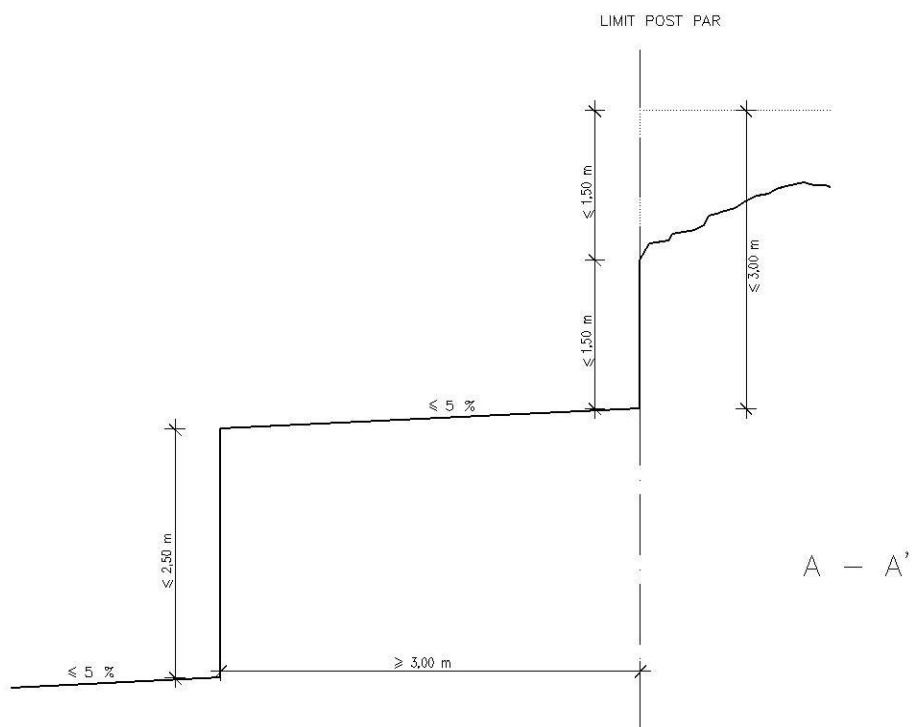


figura 5

SECCIÓ VI NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.

Article 184 Objectius en aquest tipus d'ordenació

La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial que correspongui segons la classificació del sòl. Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona i fixar la destinació concreta del sòl.

L'objecte és:

- a) la distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les.
- b) l'ordenació precisa o flexible, però inequívoca, de l'edificació.
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri de composició volumètrica i creació de nous llocs urbans.

Article 185 Distribució de l'edificabilitat neta

1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'intensitat neta corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribuir l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

- a) forma i mida de la parcel·la,
- b) ocupació màxima de la parcel·la.
- c) longitud mínima de façana.

3. La superfície mínima de parcel·la i la longitud mínima de façana es regula per les normes aplicables a cada zona.

Article 186 Ordenació de la forma de l'edificació

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

- a) A través de la fixació de:
 - alineacions d'edificació.
 - cotes de referència de la planta baixa.
 - alçada màxima i nombre límit de plantes.
- b) A través de la determinació de perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels modes establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independents i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:

- a) l'alineació d'edificació,
- b) les cotes de referència de la planta baixa,
- c) l'alçada màxima,
- d) el nombre màxim de plantes,

- e) el perímetre regulador
- f) el perfil regulador.

4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) separació mínima entre edificacions
- b) separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

Article 187 Configuració de l'ordenació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:

- a) Configuració precisa. Es l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - . alineacions d'edificació,
 - . alçada màxima,
 - . nombre de plantes.
- b) Configuració flexible, variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
 - . perímetre regulador,
 - . perfil regulador.

Article 188 Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les Normes de cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.

2. Com a excepció al que disposa el número anterior, es fixa específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona i, si no hi és, el que estableixin els Plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General.

L'ocupació s'amidarà referida a la superfície de parcel·la privada per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. A aquest tipus d'ordenació es pot aplicar el que disposen aquestes normes per a l'ocupació màxima en planta de l'edificació.

4. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent (30%) en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Article 189 Cota de referència de la planta baixa

1. El Pla Parcial, segons la classificació del sòl, contindran les següents prescripcions o determinacions:

a) Regulació del moviment de terres general que comporti el procés d'urbanització, i

b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terres en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla d'anivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació,

3. Les cotes fixades pel Pla Parcial tindran una tolerància d'ajust de zero coma seixanta (0,60 m). Per permetre l'adaptació o el reajust, aconsellats per una millor concepció tècnica o urbanística, es permetrà el tràmit d'Estudi de Detall amb els documents precisos, justificant el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ser incorporada al projecte d'edificació; l'aprovació, àdhuc la definitiva, correspondrà a la Corporació Municipal competent per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

Article 190 Paràmetres de la configuració flexible

1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides al Pla Parcial o al Pla Especial per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran de ser compresos dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

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

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

A les zones per a les quals aquestes normes indiquen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la. En altres casos, el perfil regulador no podrà

assolir alçades que superin més de tres plantes pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

Article 191 Localització relativa de l'edificació i límits parcel·les.

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

- a) separacions mínimes entre edificacions, i
- b) separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolejament.

a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent -.

. Edificis de PB, PB + 1 P i PB + 2P: 6 m.

b) A efectes d'il·luminació i assolejament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades - determinats ambdós paràmetres al Pla Parcial- serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any. La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

. En edificis, la profunditat edificable dels quals o amplada sigui inferior als setze metres (16 m) hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a cinc metres (5 m), una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada (sense donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir per a les dues façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

. En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada siguin superiors als setze metres (16 m), s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolejament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

. Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran d'acomplir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten, les anteriors consideracions d'assolejament.

4. En el cas de noves parcel·lacions, si la partió entre dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només seran edificables els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a vint-i-cinc graus (25°). Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les, corbats o trencats, o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

CAPÍTOL II CLASSIFICACIÓ I REGULACIÓ DELS PARÀMETRES D'ÚS

Article 192 *Classes i tipus d'usos*

1.- A efectes de la regulació de les zones i del desenvolupament del planejament derivat, els usos, segons la seva funció urbanística, es classifiquen en usos generals i usos específics.

- Els usos generals són els que s'estableixen genèricament pels sectors, entesos com àmbits de planejament o com agrupació d'un conjunt de zones.

- Els usos específics són els que s'estableixen concretament per a les zones en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

2. En la regulació es contempen els tipus d'usos següents:

- a.- Ús residencial
- b.- Ús d'habitatge
- c.- Ús turístic – hotelier
- d.- residencial rural
- e.- Ús càmping
- r.- Usos de serveis personals
- g.- Usos dotacionals
- h.- Ús comercial
- i.- Ús oficines
- j.- Usos industrials
- k.- Estacions de servei
- l.- Usos agrícola i forestal
- m.- Usos pecuaris
- n.- Ús extractiu
- o.- Estacionament i aparcament
- p.- Ús habitatge dotacional públic”:

3. En funció del grau de permissivitat s'estableix la classificació d'usos següent:

a.- Usos principals: els que caracteritzen un sector o una zona.

b.- Usos compatibles: els que s'admeten secundàriament en un sector o una zona.

c.- Usos prohibits : els que no s'admeten en un sector o una zona.

Article 193 *Regulació de l'ús residencial*

És aquell ús relatiu a l'allotjament de les persones quan es formalitza en una edificació de major grandària que els habitatges i es destina a persones que disposen de característiques comunes com és el cas de les residències d'estudiants o geriàtrics.

En l'ús residencial caldrà configurar aquests usos en parcel·les úniques i indivisibles i per tant amb una gestió única que no permeti el seu lloguer o venda per separat.

Article 194 *Regulació de l'ús d'habitatge*

1. Un habitatge pot estendre's exclusivament en un edifici (edifici unifamiliar), compartir un edifici amb un altre habitatge (edifici bifamiliar) o compartir-lo amb més

de dos habitatges (edifici plurifamiliar). Els habitatges dels edificis plurifamiliars poden tenir accés independent des exterior o mitjançant espais i instal·lacions edificades comunitàries.

2. Cada categoria i tipus de sòl que tingui permès l'ús tindrà determinat en cada parcel·la el tipus d'edifici en que es pot desenvolupar i el nombre màxim d'habitatges que s'hi poden construir.

Article 195 Regulació de l'ús turístic - hoteler

1. L'ús hoteler comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

2. Pel que fa a categoria, nombre màxim de llits i nombre màxim de places es tindrà en compte la legislació autonòmica vigent al respecte.

Article 196 Regulació de l'ús residencial rural

L'ús residencial rural admet l'allotjament de les persones. En el catàleg corresponent s'indiquen les edificacions preexistents que admeten l'activitat turística de caràcter rural. Aquesta activitat es regularà d'acord amb el [Decret 313/2006](#), de 25 de juliol, pel qual es regula la modalitat d'allotjament turístic anomenada residència - casa de pagès

Article 197 Regulació de l'ús de càmping

L'ús de càmping és aquell residencial mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris d'acord amb la legislació sectorial de turisme.

Article 198 Regulació dels usos dotacionals

Els usos dotacionals inclouen les activitats al servei directe dels ciutadans. Inclou els usos específics següents:

1.- Usos assistencials i sanitaris que es refereixen a la cura i tractament o allotjament de malalts i de persones que precisen una atenció especial i comprèn hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, centres d'atenció especialitzada, dispensaris, consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. S'estableix la següent divisió obeint a la necessitat de serveis i infraestructures complementàries:

- a) Clíniques, hospitals, sanatoris i similars.
 - b) Dispensaris, consultoris, ambulatoris i similars.
- 2.- Usos docents, culturals i religioses.
- 3.- Usos esportius

Article 199 Regulació de l'ús comercial

1. Ús comercial és el que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies. Inclou els usos de serveis personals com els usos d'atenció

personal, la restauració i els usos recreatius i d'espectacles. També inclou les clíniques veterinàries i similars.

2.- son establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior de una edificació on s'exerceix regularment la venda a l'engròs i/o al detall.

3.- el tipus, classificació i característiques d'aquests establiments comercials es regularan per allò establert per la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

4.- el creixement de l'oferta comercial al detall en l'àmbit d'aquest POUM en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecta a allò establert per la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (PTSEC) i en concret:

Supermercats:

El PTSEC no preveu cap creixement en format de mitjà (superfície de venda igual o superior a 500m²) o gran establiment comercial (superfície de venda igual o superior a 800m²), tipus supermercat, per al període 2006-2009.

Altres comerços:

El creixement de l'oferta comercial no alimentària en format d'establiment comercial mitjà no està subjecte, per aquest municipi, al dimensionament previst en el PTSEC. No es possible el creixement comercial no alimentari en format de gran establiment comercial.

Comerç en els sectors industrials

En els sectors industrials només es poden autoritzar implantacions comercials mitjanes o grans, si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector .

Sòl no urbanitzable

No s'autoritza la implantació comercial subjecta al PTSEC en sòl no urbanitzable.

Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions

Les limitacions al creixement d'establiments considerats grans i mitjans, ho són sens perjudici de les excepcions als criteris de ubicació fixats a l'article 4 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials, i a l'article 11 del PTSEC 2006-2009.

Article 200 Regulació de l'ús d'oficines

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

Article 201 Regulació dels usos industrials

1. Es consideren usos industrials els dirigits a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com

a l'aprofitament, recuperació i gestió de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.

2. Atenent a les característiques dels seus usos específics, i sense contradir el que disposi la legislació específica en cada matèria, es fa la següent divisió:

- a.- Les indústries d'obtenció, transformació i transports.
- b.- Les indústries artesanals compatibles amb l'habitatge en tant que no ocasionin remors i vibracions excessives ni desprendiments de gasos, pols i olors molestos pel veïnat,
- c.- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes sense venda directa (detallistes, majoristes, instal·lacions, fabricants o distribuïdors).
- d.- Els tallers de reparació.
- e.- Les activitats perilloses, molestes i insalubres.

Article 202 Regulació de les estacions de servei

Les estacions de serveis són els establiments de venda i distribució de carburants i combustibles. Es regularan per les disposicions específiques de la seva activitat.

Article 203 Regulació de l'ús agrícola i forestal

1. S'entenen com a usos agrícoles totes aquelles activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar que se'n derivin.

2. S'entenen com a usos forestal totes les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes regulats per la Llei Forestal de Catalunya i els reglaments que la desenvolupen.

Article 204 Regulació dels usos pecuaris

Es consideren activitats pecuàries les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades (inclou també les granges de caragols).

Les activitats de guarda d'animals o les hípiques sense cria d'animals, no es poden incloure en els usos pecuaris i la seva autorització ha de justificar-se en raó de d'activitats d'interès públic a ubicar en sòl no urbanitzable o bé com usos esportius a ubicar en sòl no urbanitzable,

Article 205 Regulació de l'ús extractiu

1.- Es considera ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials i profunds.

2.- les activitats d'explotació d'àrids i terres tindran sempre caràcter temporal.

3.- l'ús extractiu de qualsevol tipus està subjecta a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i en el cas d'àrids i terres, al programa de restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada, i el dipòsit de la fiança.

4. les activitats extractives han d'obtenir l'autorització o la llicència ambiental, d'acord amb la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i del seu reglament (Decret 136/1999, de 18 de maig, modificat per Decret 143/2003, de 20 de Juny). Donat que, d'acord amb la llei 6/2001 que modifica el Decreto legislativo 1302/1986, d'avaluació d'impacte ambiental, aquestes activitats s'han de sotmetre, en la majoria dels casos, al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, tant per la llicència ambiental com per la llicència urbanística.

5.- Sense perjudici dels anteriors articles, l'ús extractiu es sotmet a l'article 50.1 del TRLUC, de forma que el projecte d'activitat s'ha de sotmetre a informació pública per l'ajuntament i a informe de la comissió territorial d'urbanisme que l'ha d'emetre en dos mesos.

Article 206 Regulació de l'ús d'aparcament

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatsges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en aquest mateix article.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

3. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per allò que estableixi la legislació sectorial vigent aplicable.

La superfície d'aparcament és la superfície destinada a ús exclusiu d'aparcament, ja sigui coberta o descoberta. La superfície destinada a aparcament cobert ha de tenir en compte una repercussió –ponderada la part proporcional de rampes, columnes, passadissos- de, com a mínim, 25 m2 per cada plaça. En el cas de l'aparcament descobert la repercussió ha de ser, com a mínim, de 20 m2 per a cada plaça.

4. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i sostres permesos en cada zona:

a.- Habitatges Unifamiliars :

1 plaça d'aparcament per cada 90 m2 de sostre construït d'habitatge.

b.- Ús Hoteler:

- Per a hotels i hotels o apartaments, d'acord amb les categories establertes pel Decret 176 / 1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons disposi, respectivament, de 5, 4, 3, 2 o 1 estrella de categoria.

c.- Ús Comercial:

- Per a supermercats petits amb una superfície de venda major de 400 mts2. i menor de 1.300 mts2., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 8 places per cada 100 mts2. de superfície de venda.

- Per a supermercats grans amb una superfície de venda major de 1.300 mts²., s'haurà de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places per cada 100 mts². de superfície de venda.
- La dotació mínima de places d'aparcament per a grans establiments comercials, sense una tipologia específica que no requereixi una dotació superior, ha de ser, com a mínim, de 2 places per cada 100 m² edificats."

d.- Ús d'Oficines i Serveis: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100 mts². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places.

e.- Ús Industrial i Magatzem: han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 200 mts². construïts, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places. Prevaldrà allò establert per a cada clau específica del sòl industrial.

f.- Sanitari: únicament els usos sanitaris del tipus "a" segons (l'article 70 d'aquestes normes han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits, no sent d'aplicació aquesta norma quan per aplicació d'aquests criteris en resulti una dotació inferior a 5 places. En la resta d'usos sanitaris, tipus "b" i "c", seran d'aplicació els criteris de reserva d'aparcaments indicats per a l'ús d'oficina i serveis.

Usos no definits explícitament: s'aplicarà per analogia la reserva indicada en el grup de major similitud.

5. Seran causa d'exempció de les previsions d'aparcament els casos següents:

- a.- En edificis catalogats, quan no sigui compatible amb la conservació de l'edifici,
- b.- En aquells solars en què la forma impossibiliti la ubicació de les places d'aparcament obligatòries.
- c.- Per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc. ..).

Article 207 Regulació del ús de habitatge dotacional públic.

Es qualifica com a habitatge dotacional públic el sòl que es destina a cobrir necessitats temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

Els sòls adscrits al sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública, sens perjudici que el seu ús i/o la seva gestió puguin ser atribuïts al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.

L'ús principal admès a la clau HD és el d'habitatge en els termes establerts al present capítol. S'admetran com a no principals els usos complementaris amb l'ús d'habitatge dotacional.

El desenvolupament i gestió dels habitatges dotacionals es realitzarà de forma directa, és a dir, per l'Ajuntament, amb conveni amb una altra administració, o bé amb la participació de la iniciativa privada, de conformitat amb la legislació vigent.

Article 208 Regulació de les activitats

1. En el sòl urbà el desenvolupament de les activitats estarà limitat pels paràmetres següents:

a.- En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines que no tenen accés independent des de la via pública:

- Potència elèctrica màxima: 15 Kw
- Emissió sonora màxima: 40 dB
- Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 30 dB

b.- En els locals situats en edificis residencials, de serveis o d'oficines amb accés independent des de la via pública:

- Potència elèctrica màxima: 50 Kw
- Emissió sonora màxima: 50 dB
- Immissió sonora en els focals veïns més pròxims: 35 dB

c.- En els locals situats en edificis entre mitgeres que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:

- Potència elèctrica màxima: 80 Kw
- Emissió sonora màxima: 60 dB
- Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

d.- En els locals situats en edificis aïllats que no contenen usos residencials, de serveis o d'oficines en zones no industrials:

- Potència elèctrica màxima: 80 Kw
- Emissió sonora màxima: 70 dB
- Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

e.- En els locals situats en zones industrials:

- Immissió sonora en els locals veïns més pròxims: 35 dB

2. La medició del soroll d'immissió de decibels es farà en la part anterior de la mitgera del domicili del veí o del local més afectat per les molèsties que li pugui ocasionar. Les limitacions fixades per a la indústria no regeixen per a les instal·lacions de condicionament domèstic, les quals poden disposar dels elements i potència que precisin, i hauran de quedar instal·lats amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat. Corresponen a aquest grup les instal·lacions d'ascensors, muntacàrregues, calefaccions i els seus accessoris, instal·lacions de condicionament d'aire i d'altres.

CAPÍTOL III LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Article 209 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 LUC. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, moviment de terres, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o

comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

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.

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense afectar l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

5. Quan a les actuacions d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

Article 210 Actuacions de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres Entitats de Dret Públic

1. En relació a les actuacions assenyalades en l'article anterior, quan aquestes siguin promogudes per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial. La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 TRLUC.

Article 211 Innecesarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització i/o planejament derivat aprovat per a l'Ajuntament, les que s'executin com a compliment d'un ordre municipal i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

TÍTOL VII DISPOSICIONS ADDICIONALS, TRANSITÒRIES, FINALS I DEROGATÒRIES

Article 212 Primera: Usos disconformes

1. Es consideraran usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats no s'admetran canvis de millora i ampliació.

Article 213 Segona: Volums disconformes i fora d'ordenació

1 Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència atorgada amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent. També estaran en situació de fora d'ordenació les edificacions construïdes sense llicència que es trobin en els mateixos supòsits.

2. 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 sí les petites reparacions que requereixen la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

3. 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, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.

4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquestes Normes estableix per a cada zona.

Article 214 Tercera: Parcel·les inferiors a la mínima

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el POUM per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'any 1990, data d'aprovació de les NNSS que es revisen.

Article 215 Quarta

En les situacions d'activitats amb ús disconforme que disposin de llicència municipal, es permet la seva continuïtat, sense que es puguin ampliar ni donar noves llicències.

En les activitats existents en edificis en Sòl No Urbanitzable que disposin de llicència municipal podran mantenir l'activitat, sense poder ampliar-la.

TÍTOL VIII ANNEXES NORMATIUS

CAPÍTOL I ORDENANCES D' EDIFICACIÓ

SECCIÓ I DISPOSICIONS GENERALS

Article 216 Paràmetres reguladors

1. L'ordenació dels diferents àmbits urbans i de les condicions d'aplicació del present POUM es defineixen per a cada zona segons tres tipus de paràmetres reguladors:

a.- Paràmetres que regulen les condicions de la parcel·la (inclouen les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per a poder-ne incorporar al procés urbà).

b.- Paràmetres que regulen l'edificació (inclouen aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació).

c.- Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats i de la seva compatibilitat (inclouen aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar).

2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan aquestes els determinin amb major concreció.

3. Aquests paràmetres comuns d'ordenació i ús s'entenen únicament aplicables per aquells sòls urbans o urbanitzables. En el sòl no urbanitzable i d'acord amb la seva pròpia naturalesa aquest POUM estableix en el corresponent articulat els paràmetres i les condicions específiques que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

Article 217 Responsabilitats

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

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Article 218 Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els requisits establerts a l'article 29 de la LUC.

2. Això no obstant podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de re urbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

a) Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització complementari.

b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

c) Haurà d'estar inscrit el Projecte de Reparcel·lació d'acord amb l'article 237 de la LUC.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecaria.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

3. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

Article 219 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat 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 de la LUC.

Article 220 Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en la LUC i en aquest Pla d'Ordenació urbanística Municipal per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 de la LUC. Qualsevol actuació dins del àmbit del PEIN es preceptiu l'informe de l'òrgan gestor de l'Espai Natural previ a la concessió de llicència."

Article 221 Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als Plans d'Ordenació i/o Usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estàtic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o de deteriorament del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

Article 222 Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.

2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.

3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim

local i sense defectes inesmables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial. La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 71.1 de la LUC.

4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determina la legislació urbanística vigent.

5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

SECCIÓ II DOCUMENTACIÓ DE LES SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES

Article 223 Contingut mínim i comú de tota sol·licitud de llicència

1. Sens perjudici del que puguin establir les Ordenances municipals, tota sol·licitud de llicència contindrà, almenys, les indicacions següents:

a.- Per a les persones físiques, nom, cognoms, domicili i document d'identitat de la persona interessada i del peticionari. Si es tracta de persones jurídiques: raó social, codi d'identificació fiscal i domicili, així com també la identificació i domicili del representant legal i del peticionari.

b.- Identificació del lloc assenyalat per rebre notificacions.

c.- Situació de la finca.

d.- Descripció de l'obra, ús, operació o instal·lació objecte de la sol·licitud de llicència.

e.- Les altres circumstàncies que, segons el tipus de llicència, es determinen en els articles següents.

f.- Lloc, data i signatura.

g.- Autoritat a la qual va dirigida la sol·licitud, que serà l'Alcaldia.

2. L'Ajuntament podrà establir que la sol·licitud sigui formulada en l'imprès oficial municipal.

Article 224 Actes subjectes a llicència

Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, en els termes establerts per aquesta pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

Resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

POUM TORTELLÀ

- a) Les parcel·lacions urbanístiques.
- b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments.
- c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
- d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
- f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
- g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.
- h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
- i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
- n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
- o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
- p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
- q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
- r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent. No cal la llicència si la llicència d'obres ja conté el nombre de departaments individuals susceptibles d'aprofitament independent.

No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

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

Article 225 Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres

1.- A la sol·licitud de les llicències d'obres que requereixin projecte tècnic, sense perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent::

a.- Projecte tècnic per duplicat, adequat a l'obra, ús o instal·lació, integrat almenys per:

- Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra, ús o instal·lació amb la precisió i abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la pertinència de la llicència.

- Pressupost de l'obra.

- Plànols de situació i emplaçament amb base topogràfica a l'escala adequada. Es detallaran els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metres. A la base topogràfica les corbes de nivell tindran equidistàncies d'un metre i s'indicarà el seu estat actual i la modificació proposada, justificant l'adaptació topogràfica del terreny, l'edificació i l'arbrat.

- Plànols d'informació a escala 1:1000 sobre la base del POUM, detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.

- Plànols de l'obra projectada, a escala no inferior de 1:100.

b.- Fotografies de l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la, vials i voreres, que permetin una correcta visualització del seu estat inicial.

c.- Destinació actual i projectat de la finca, si hi hagués canvi d'ús.

d.- Nomenament dels tècnics competents que assumeixen la direcció de l'obra.

e.- Estudi de seguretat i salut.

f.- Justificació de l'avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran durant les obres, conforme la normativa sectorial vigent, reguladora dels enderrocs i altres residus de la construcció i, finançar en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal els costos previstos de gestió dels residus.

g.- L'escriptura inscrita en el Registre de la Propietat quan sigui determinant per a la concessió de la llicència.

Quan procedeixi, l'autorització dels organismes competents en la matèria del domini públic afectat per l'actuació.

2.- A les sol·licituds de llicència d'obres que no requereixin projecte tècnic, sens perjudici de la que exigeixi la normativa vigent, s'acompanyarà la documentació següent:

a.- Memòria i pressupost de l'obra.

b.- Si s'escau, direcció de l'obra.

c.- Si s'escau, plànols o corquis de l'obra.

d.- Designació de l'empresa constructora, en els termes de l'apartat 1 f del present article.

3.- Per iniciar les obres cal comunicar a l'Ajuntament la designació de l'empresa constructora, acompanyant el document on el contractista assumeixi l'execució de l'obra, i la declaració jurada o promesa d'estar al corrent del pagament de tributs. Si l'obra es fes per autoconstrucció, el constructor haurà de ser el titular de les obres o persona de la mateixa unitat familiar, i hauran d'estar destinades les obres al propi ús. En aquest cas, el promotor signarà el compromís de no contractar cap empresa constructora ni remunerar persones, sota l'advertiment de les responsabilitats legals. L'Ajuntament podrà comunicar aquestes circumstàncies a l'Administració de treball i seguretat social.

Article 226 Documentació de la llicència de tallada d'arbres

1. Les sol·licituds de tallada d'arbres haurà de justificar el motiu de la tallada i es podrà denegar si no queda plenament justificada la seva necessitat o condicionar el seu atorgament a la substitució per altres espècies o elements vegetals, d'acord amb les indicacions dels serveis tècnics municipals.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres, quan l'execució de les mateixes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, haurà d'indicar-ho expressament justificant la seva necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.

3. En els sòls qualificats de sistemes generals o locals queda prohibida en tots els supòsits la tallada mentre no s'executin els mateixos.

4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització dels serveis territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Article 227 Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderroc

A la sol·licitud de la llicència d'enderroc, total o parcial, s'acompanyarà la documentació següent:

a.- Projecte tècnic que inclogui:

Plànol d'emplaçament a escala 1:500 o 1:1.000 en base del POUM.

Plànol de les plantes, alçats i seccions que permetin apreciar l'abast de l'enderroc, amb fotografies de l'interior i de les façanes pròpia i veïnes.

Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i mesures de seguretat en relació a l'obra, les finques veïnes i la via pública.

Pressupost de l'obra.

Fotografies de l'estat actual de l'edificació, del solar, de les voreres i dels vials.

b.- Direcció d'obra per tècnic competent.

c.- Justificació de no estar inclòs l'edifici o algun dels seus elements en el Catàleg de béns protegits.

d.- Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originaran i especificar la instal·lació o instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, finançar, en el moment d'obtenir la llicència urbanística municipal, els costos previstos de gestió dels residus, conforme el Decret 201/1994, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Article 228 Documentació de la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre

1. A la sol·licitud de llicència per a la instal·lació de grues torre s'acompanyarà la documentació següent:

a.- Plànol de situació i d'ubicació de la grua en relació a la finca de l'obra i finques immediates.

b.- Indicació de la base d'assentament, alçada màxima, posició del contrapès, àrea d'influència del braç i altura de les edificacions i instal·lacions al seu abast.

c.- Certificació de la casa instal·ladora, subscripta per tècnic competent, acreditativa del perfecte estat dels elements de la grua, fent constar les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables, que puguin ser transportades en els diferents supòsits d'ús que es prevegin.

d.- Assumpció per l'instal·lador de la responsabilitat fins a deixar-la en condicions de funcionament.

e.- Document expedit i visat per tècnic competent, acreditatiu que assumeix el control del funcionament i la seguretat de la grua.

f.- Pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil mínima segons la normativa vigent pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua durant l'estada a l'obra.

g.- Document diligenciat i segellat per una entitat d'inspecció i control.

h.- L'altra documentació que pugui establir la normativa específica aplicable.

2. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar aquesta per motius de seguretat pública.

Article 229 Documentació de la sol·licitud de llicència de primera utilització

A la sol·licitud de llicència de primera ocupació s'acompanyarà la documentació següent:

- a.- Certificat de final d'obra, signat pels tècnics directors i visat.
- b.- Plànols definitius que recullin les modificacions introduïdes durant l'obra respecte del projecte aprovat o, en cas contrari, certificació tècnica que no n'hi han hagut.
- c.- Certificació tècnica que han estat reposats els serveis i elements urbans afectats per les obres on es faci constar la connexió de la instal·lació d'evacuació d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.
- d.- Fotografies de l'obra acabada.
- e.- L'altra documentació o requisits que exigeixi la normativa vigent d'aplicació.

Article 230 Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació

1. Està subjecta a llicència de parcel·lació tota segregació o divisió d'una finca en altres d'independents, així com tots aquells supòsits que determina la normativa urbanística vigent, sempre i quan la parcel·lació no derivi d'un projecte de reparcel·lació. En sòl no urbanitzable no es podran efectuar parcel·lacions urbanístiques, i en sòl urbà i urbanitzable, la parcel·lació urbanística requereix, en qualsevol cas, l'aprovació prèvia dels instruments de planejament que els hagin de desenvolupar.

2. A la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyarà un projecte tècnic que inclogui la documentació següent:

- a.- Memòria que faci referència al pla d'ordenació que estableixi les condicions de parcel·lació; es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació; i es descriguin la finca a parcel·lar i les parcel·les resultants, amb expressió de la situació, superfície i finques amb les quals limiten.
- b.- Plànol de situació, a escala no inferior a 1:2.000.
- c.- Plànol topogràfic, a escala 1:500, de la finca a parcel·lar i de les finques confrontats, on es representin els elements naturals i constructius existents,
- d.- Plànol d'informació a escala 1:500, on s'indiqui la ubicació de les dotacions públiques del sector, polígon o unitat d'actuació on estigui inclosa la finca, si s'escau,
- e.- Plànol de la finca a parcel·lar i de les parcel·les resultants, a escala 1:500.

f.- Els altres requisits establerts legalment o necessaris per a la interpretació de la parcel·lació proposada.

Article 231 Documentació de la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats

A la sol·licitud de llicència sobre béns catalogats s'acompanyarà, a més a més del que es preveu a les llicències d'obres, i del que disposi la normativa d'aplicació, la documentació següent:

a.- Projecte tècnic que inclogui:

Memòria en la que es justifiqui l'obra o l'ús i s'assenyali la destinació o finalitat.

Plànols informatius de l'estat actual de l'edificació, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

Plànols de l'entorn de l'edifici o construcció, detall de façanes i elements constructius, i descripció de materials emprats en la construcció, acompanyats d'un reportatge fotogràfic.

Plànols on es detallaran adequadament les obres que es preveuen realitzar, i la seva incidència en l'obra existent.

b.- Autorització del Departament de Cultura o d'altres organismes competents en la matèria, en cas que sigui necessari pel tipus de bé.

Article 232 Particularitats del projecte de reforma

En cas de tractar-se d'obres de reforma, el projecte es grafiarà de la manera següent:

a.- Si és amb colors:

- En negre, la part que es conservi.
- En groc, l'obra o element que desaparegui.
- En vermell, l'obra nova.

b.- També es podrà explicar per plànols separats.

c.- En un i altre cas, s'aportaran fotografies de l'obra o element que desaparegui.

Article 233 Particularitats de la publicitat a les façanes dels edificis

1. Els rètols, cartells o plafons hauran d'harmonitzar amb l'estil de la façana i amb les característiques estètiques i ambientals del sector.

2. Les mides de volada dels rètols, cartells o plafons seran les següents:

a.- Els que sobresurtin menys de 0,05 metres del pla de façana, poden situar-se a qualsevol alçada. Les dimensions màximes seran de 0,40 x 0,40 metres.

b.- Els que sobresurtin més de 0,05 metres del pla de façana, amb el màxim de 0,15 metres, hauran d'estar a una alçada superior als 2,50 metres per damunt del nivell de la vorera, i en cap cas podran sobresortir més que aquesta. Les dimensions màximes seran les que s'adaptin als forats arquitectònics o als elements sortints de l'edifici.

c.- Els rètols perpendiculars a la façana o de banderola, inclòs el suport, no podran sobresortir més de 0,50 metres, i hauran d'estar a una alçada mínima de 4 metres per

damunt del nivell de la vorera. L'alçada màxima del rètol serà de 0,80 metres. Són prohibits en carrers inferiors als cinc metres. Els rètols de banderola no podran ser lluminosos. S'exceptuen els rètols de les farmàcies.

3. La publicitat se situarà en el propi edifici de l'establiment o activitat.

4. En els terrats solament s'autoritza la publicitat genèrica de l'edifici o nom de l'establiment que l'ocupi majoritàriament. L'alçada màxima del cartell serà d'11,20 metres i no podrà superar la dècima part de l'alçada de l'edifici. La longitud no superarà una tercera part de la façana de l'edifici. El seu fons no pot ser opac.

5. Els rètols de publicitat situats a les parets mitgeres que quedin vistes es podran col·locar sempre i quan es procedeixi a l'arranjament de la mitgera donant-li el tractament de façana.

6. La publicitat a les façanes dels locals en els sectors industrials es regularà per les ordenances dels respectius plans parcials.

7. En tot el que no hi estigui previst, s'aplicarà la normativa d'aquest POUM sobre els cossos sortints.

Article 234 Particularitats de la publicitat a les vies públiques

1. Els senyals indicatius dels establiments a les vies públiques hauran d'estar normalitzats o homologats.

2. Només s'autoritzaran aquells senyals que siguin imprescindibles per a possibilitar l'adequada localització de l'establiment.

3.- En el Sòl No Urbanitzable no s'admeten tanques de publicitat o altres cartells que no siguin les de senyalització del sistema viari.

SECCIÓ III PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LES LLICÈNCIES

Article 235 Procediment, forma i notificació de les llicències

1. La competència i el procediment per a atorgar les llicències urbanístiques s'ajustarà al que preveu la legislació de règim local.

2. El contingut mínim de la llicència serà el següent:

a.- Número de l'expedient.

b.- Nom i domicili del peticionari de la llicència.

c.- Situació de la finca i identificació cadastral

d.- Descripció de l'obra, ús o instal·lació objecte de la llicència.

e.- Terminis de caducitat, d'acord amb aquestes Normes.

f.- Prescripcions generals i condicionaments particulars, si n'hi hagués.

g.- Liquidació tributària i terminis i forma d'ingrés.

h.- Òrgan que la resol i data d'acord.

- i.- Indicació de recursos procedents, òrgan davant del qual s'ha d'interposar i terminis d'interposició.
- j.- Els altres requisits que s'estableixin en la normativa d'aplicació.

Article 236 Abast de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes normes urbanístiques, en ordenances i en disposicions de caràcter general respecte a condicions d'edificació i ús del sòl, normes de seguretat, de sanitat, de gestió de residus, d'estètica, de policia urbana i d'altra mena, estarà implícitament inclòs en el contingut de l'acord d'atorgament de les llicències.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar, juntament amb les condicions implícites, les clàusules particulars expressades en les llicències. No es podrà invocar la inobservança de disposicions o clàusules d'obligat compliment en base a la insuficiència del contingut de la llicència.

Article 237 Condicions de l'atorgament

Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquest POUM i la normativa d'aplicació pel que fa a la classe de sòl, el tipus de zona i destinació i les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús que es preveuen.

Article 238 Deficiències

1. Quan en la tramitació del procediment de concessió de llicència s'observessin deficiències, es distingirà entre les que s'han d'esmenar prèviament a la llicència o les que poden ser objecte de condicionament en la llicència, que s'incorporaran a la mateixa com a condicions particulars.
2. S'hauran d'esmenar prèviament les deficiències d'acord amb les següents situacions:
 - a.- Aquelles deficiències derivades de la insuficiència de documentació.
 - b.- Aquelles deficiències o incoherència de les dades tècniques incloses dins del projecte a les que correspongui esmenes de la documentació aportada.
3. En aquests casos, les deficiències s'hauran de notificar a l'interessat, perquè les esmeni en el termini dels següents deu dies (en la situació 2.a de manca de documentació) i un termini màxim de 2 mesos (en la situació 2.b de deficiències o incoherència de la documentació aportada), amb l'advertiment que el termini per resoldre queda suspès mentrestant, i de les causes de caducitat del procediment o denegació de la llicència.

Article 239 Terminis i caducitat de les llicències

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per al començament de les obres i un altre per a acabar-les. Els terminis de començament i d'acabament es faran en funció de la classificació de les obres prevista a l'article anterior, i són els següents:
 - a.- Obres de nova planta i obres parcials d'intervenció en edificis, que requereixin projecte tècnic: un any per a començar-les i tres anys per a acabar-les.

b.- Obres de connexió a serveis a la via pública: 3 mesos inici, 6 per acabar-les.

c.- Per a la resta d'obres: sis mesos per a començar-les i un any per a acabar-les.

d.- La llicència d'instal·lació de grues torre tindrà, com a màxim, la mateixa durada que l'obra sobre la qual actuen.

2. Les llicències caducaran pel transcurs dels terminis de començament o acabament de les obres. Aquests terminis de caducitat seran indicats en les condicions generals de la llicència. Els terminis es computaran des del dia següent de la notificació de la llicència a l'interessat.

3. La caducitat serà declarada per l'òrgan al qual correspon la seva concessió, i determinarà l'arxiu de les actuacions. Declarada la caducitat, caldrà sol·licitar llicència per les obres no executades, a les quals serà d'aplicació l'ordenació urbanística en vigor, inclosa l'adaptació a la normativa tècnico-constructiva aprovada amb posterioritat a la llicència, així com satisfer els tributs locals corresponents.

SECCIÓ IV NORMES EN L'EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES

Article 240 Direcció de les obres i modificacions durant el curs d'execució

1. Totes les obres que requereixin projecte tècnic o les que, per les seves característiques, resulti necessari, s'executaran sota la direcció facultativa de tècnic legalment competent.

2. En cas de la renúncia del tècnic/s director de les obres, aquesta s'haurà de notificar a l'Ajuntament, en el termini de tres dies, per escrit visat en el qual farà constar la causa. El promotor haurà de suspendre immediatament les obres i designar un nou facultatiu director de l'obra, comunicant per escrit a l'Ajuntament l'acceptació visada del tècnic. Es prendran, en tot cas, les mesures de seguretat que requereixi l'obra, tenint en compte que si les obres afectessin l'estructura de l'edifici, la designació del nou tècnic haurà de ser immediata.

3. Si durant el transcurs d'una obra fos necessari introduir en el projecte alguna modificació, se sol·licitarà la modificació de la llicència prèviament a la seva execució, la qual donarà lloc a la liquidació de tributs per aquest concepte en la part que excedeixi del pressupost de l'obra inicialment projectada. Per als simples reajustaments del projecte a l'obra, serà suficient la presentació d'un croquis explicatiu del canvi a l'Ajuntament, en el moment d'executar-se.

4. Excepcionalment, si durant l'execució de les obres es modifiqués l'estructura o l'aspecte exterior, per exclusiva raó d'higiene, les obres no seran aturades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte si la sol·licitud va acompanyada d'un annex comprensiu de la justificació i de la certificació corresponents de l'arquitecte director de les obres, que es responsabilitzarà de la legalitat de les alteracions a introduir-hi. També s'acompanyarà un aval bancari equivalent al tres per cent del pressupost inicial de les obres en garantia de les responsabilitats disciplinàries per al cas que la modificació no fos legalitzable. No serà

d'aplicació aquesta solució excepcional si la modificació té per objecte l'augment del nombre d'habitatges, l'alteració de les normes sobre l'ús del sòl, l'altura, el volum, la situació de les edificacions i l'ocupació màxima permesa de les parcel·les, que necessitaran de llicència prèvia.

5. Les obres que no s'ajustin a la llicència seran suspeses immediatament, i sotmeses a procediment disciplinari i/o sancionador d'acord amb allò que disposa la present normativa i la legislació urbanística vigent,

Article 241 Obligacions durant l'execució i conclusió de les obres

1. En totes les obres haurà d'haver-hi un exemplar del projecte, de la llicència d'obres i còpia de la documentació laboral i de seguretat social dels treballadors de l'empresa constructora, a disposició dels tècnics i personal municipal. Si es detectessin situacions irregulars, l'Ajuntament podrà posar-ho en coneixement de l'organisme competent.

2. Durant les obres de construcció, ampliació, addició, reforma, reparació i millora de tota classe, els facultatius i personal de l'Ajuntament que, d'acord amb la legislació urbanística vigent tindran la condició d'autoritat, podran inspeccionar els treballs quan ho creguin convenient o quan ho disposin altres Administracions en el marc de les seves competències. En tot cas, podran citar el promotor o el director de l'obra perquè assisteixin a les visites d'inspecció, de les quals s'estendrà l'oportuna acta.

3. Si de la inspecció resultés que en l'execució de l'obra s'infringeixen aquestes normes o la legislació urbanística vigent o que les obres no s'ajustessin a les condicions de la llicència, es comunicarà aquest fet a l'òrgan municipal competent, que incoarà expedient de protecció de la legalitat urbanística i ordenarà la suspensió de l'obres i adoptarà les mesures preventives que cregui convenientes a fi que les obres il·legals no segueixin el seu curs.

4. Dins de les quaranta-vuit hores immediates a la conclusió de l'obra es retiraran els materials que hi resten, i es reposarà la vorera i la calçada si abans no ho haguessin permès les necessitats i operacions de la construcció.

5. Acabades les obres, el promotor, dins dels següents quinze dies, sol·licitarà a l'Ajuntament la llicència de primera utilització o ocupació de l'edifici, acompanyant la documentació prevista en aquestes normes. Rebuda aquesta documentació, els tècnics municipals realitzaran la corresponent visita d'inspecció, i si es comprovés que l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i, en el seu cas, a les modificacions, i que s'han reposat el serveis i els elements urbans afectats, s'expedirà la llicència de primera utilització o ocupació dels edificis.

SECCIÓ V RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN POLÍGON D'ACTUACIÓ O SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT

Article 242 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè de la LUC.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

Article 243 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fóra d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 del LUC:

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a) Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum

b) Obres autoritzables:

Reparacions que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions. També es podran autoritzar obres de manteniment per a garantir la seguretat de l'edifici.

Les obres que s'autoritzi no comportaran en cap cas augment del valor d'expropiació, ni es tindran en compte en els expedients de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

c) L'eficàcia de les llicències atorgades a precari per obres de les autoritzables en els edificis en situació de fora d'ordenació, quedarà supeditada a la seva anotació al marge de l'última inscripció de domini de la finca corresponent en el Registre de la Propietat, en els termes previstos a l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb inclusió de documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres autoritzades.

2. Usos i activitats autoritzables.

a) Els usos i activitats que disposin de la preceptiva llicència o autorització amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla podran continuar en exercici mentre no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderroc, sempre i quan no siguin incompatibles amb el nou planejament, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona aquest Pla i l'Ordenança corresponent.

b) Els canvis d'ús i les instal·lacions de noves activitats podran autoritzar-se a precari, amb les condicions establertes a l'article 53.5 i 53.3 de la LUC, sempre i quan no comportin la realització d'obres no autoritzables o que dificultin l'execució del planejament.

c) S'admetran els canvis de nom del titular de l'activitat existent legalment instal·lada, sense més condicions, sempre i quan no comportin l'atorgament d'una nova llicència, en quin cas s'estarà al previst en els apartats precedents.

d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat provisional en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats.

Article 244 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Estaran en situació de volum o ús disconforme les construccions i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o del planejament que el desenvolupi que tingui un volum d'edificació disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, però que no quedin fora d'ordenació.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, fondària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.

Article 245 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

- Obres i usos autoritzables.

Es poden autoritzar obres de consolidació i de rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix l'article 119 del RLUC.

Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament. Pel que fa als usos preexistents, aquests podran mantenir-se mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

Article 246 Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística

Els edificis o les instal·lacions existents amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla d' Ordenació Urbanística Municipal que estiguin dintre d'un sector de planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació urbanística definit per aquest Pla queden subjectes a les següents situacions generals:

1.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament urbanístic derivat.

a.- Fins a la tramitació del planejament que el desenvolupi: Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àmbit, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat. No obstant, d'acord amb a l'article 53.1 de la LUC, es podrà admetre l'autorització d'usos i obres de caràcter provisional en sòl urbanitzable sense pla parcial aprovat.

Per a plans especials urbanístics en sòl urbà, aquest Pla estableix un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en les fitxes corresponents dels Plans de Millora.

b.- Durant la tramitació del planejament de desenvolupament: Caldrà estar al que determina l'acord de suspensió de llicències.

c.- Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla: S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2.- Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació urbanística.

a.- Fins a la tramitació de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o d'expropiació): En general, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació quan l'edificació estigui directament afectada a vial, zona verda o equipament, llevat del cas que el polígon d'actuació urbanística s'executi per expropiació, en què tot l'àmbit estarà en situació de fora d'ordenació.

b.- Durant la tramitació dels instruments d'execució: Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències de conformitat amb la legislació vigent.

c.- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió: S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

SECCIÓ VI INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Article 247 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció u omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el TRLUC i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la LUC, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

CAPÍTOL II ORDENANCES DE URBANITZACIÓ

Article 248 Contingut i condicions dels projectes de urbanització.

Sigui quina sigui la definició, be directa o be mitjançant un projecte d'urbanització, el contingut d'aquests complirà les següents condicions:

1.- Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

En el projecte dels nous carrers es procurarà ajustar-se a les següents recomanacions:

. No s'instal·larà de cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 metres d'amplada que obstaculitzin l'amplada mínima de pas.

. En voreres entre 1,40 metres fins a 5,00 metres d'amplada s'autoritzaran les instal·lacions d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 Metres ni a la meitat de l'amplada de la vorera. En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa per part dels Serveis Tècnics municipals.

La plantació d'arbrat es podrà realitzar a partir d'una amplada mínima de vorera de 2,80 Metres per un marc d'escossell de 1 Metre, o de 3 Metres per un de 1,20 Metres.

. Caldrà respectar en les plantacions que els arbres puguin créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària i forma en funció de l'espai aeri disponible per la qual cosa s'escolliran les espècies seguint aquest criteri.

1.1.- Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

a.- La explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre ferms de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament.

b.- La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials. Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

c.- El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En els carrers del quadrat central de la ciutat s'empraran peces de granit mecanitzat, en la resta de carrers de la ciutat, serà preferent la utilització d'aquest material en noves actuacions que abastin trams sencers i complets de carrers. En la resta dels casos s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants. Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques. La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en les trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

d.- La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat per Tortellà, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials. En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

e.- La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

1.2.- Implantació o remodel·lació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

a.- Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determina l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Tortellà. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprerà preferentment tuberies de fosa dúctil o polietilè. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de tuberies i hidrants contraincendis amb la disposició que es determina segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

b.- Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics què comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de tuberies de PVC.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

a.- Les intervencions de nova urbanització o de re urbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades.

b.- Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, quan llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics en base a dos condicions simultànies: a la destinació de la major part de la seva potencia a les necessitats derivades dels usos públics del sector, i la seva implantació soterrada de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança.

b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients par a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, en funció de la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents i la ordenança corresponent. Així mateix, les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients en base al compliment de la vigent normativa sobre reducció de la contaminació lumínica, així com respecte a la minimització del consum energètic.

b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-ne la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

POUM TORTELLÀ

1.6. Arbrat i jardineria.

a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds de la ciutat, definits en els plànols de Qualificació, ordenació i gestió del sòl urbà, a escala 1/2000, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d' escossells d'un metre, o de 2,80 m en el cas d' escossells d'ú coma vint metres.

c) Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l' assoleïament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament. Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria. Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentabilitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbà no consolidat i als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1 Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

2.2. Xarxes de sanejament.

a) Serà obligatòria la implantació d'una doble xarxa de recollida d'aigües de tipus separatiu, que incorpori d'una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general; i per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents.

b) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració parcial de les aigües residuals, amb caràcter previ a la seva conducció a la estació depuradora general.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.