



AJUNTAMENT DE RODA DE TER

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE RODA DE TER



APROVACIÓ INICIAL

NORMATIVA URBANÍSTICA

MARÇ 2010

Equip redactor:

**URBANISME INTEGRAL I MEDIAMBIENT – DAU 9,
U.T.E llei 18/1982 de 26 de maig**

Directors dels treballs Eduard Fenoy Palomas. *arquitecte*
Eduardo Hernández Ordax. *Arquitecte*

Coordinació Mireia Salvans Soley. *arquitecta.*

Planejament urbanístic Jàson Portell Garcia. *arquitecte.*
Joan Oliva Alsina. *arquitecte.*
Laia Llonch Serrano. *arquitecta.*
David Hidalgo Ariza. *aparellador.*
Jordi Jimènez Mora. *delineant.*
Raúl Hernández Martos. *delineant.*
Fernando Picón Torresani. *delineant.*

Participació ciutadana Marc Majós INDIC, *sociòleg.*

Diagnosi i avaluació ambiental Ponç Feliu. *biòleg.*

Anàlisi socioeconòmica Joan Angelet . *economista.*

Assessorament jurídic Jordi Panadès Dalmases. *advocat.*

Infraestructures Albert Hereu Marès. *ambientòleg.*

ÍNDEX

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	11
CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	11
Article 1- Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal	11
Article 2- Marc legal.....	11
Article 3- Contingut i interpretació	11
Article 4- Vigència	12
Article 5- Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal	12
Article 6- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.....	13
Article 7- Programa d'actuació urbanística municipal	15
CAPÍTOL 2 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	16
Article 8- Iniciativa i competències	16
Article 9- Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.	16
Article 10- Planejament derivat	17
Article 11- Desplegament del POUM en sòl urbà.....	18
Article 12- Desplegament del POUM en sòl urbanitzable	18
Article 13- Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable	18
Article 14- Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics	18
Article 15- Plans de millora urbana	19
Article 16- Plans parcials urbanístics	20
Article 17- Plans especials urbanístics.....	21
Article 18- Projectes d'urbanització	22
Article 19- Catàleg de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Roda de Ter.....	22
Article 20- Precisió de límits	23
CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	24
Article 21- Execució del planejament	24
Article 22- Execució dels sistemes urbanístics	24
Article 23- Polígons d'actuació urbanística.....	24
Article 24- Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla d'ordenació.....	25
Article 25- Sistemes d'actuació	25
Article 26- Delimitació d'àrees de tanteig i retracte	26
Article 27- Pla d'etapes	26
Article 28- Estudis d'impacte ambiental	26
Article 29- Convenis urbanístics.....	26
TÍTOL 2 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	28
CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS	28
Article 30- Zonificació i usos.....	28
Article 31- Classificació i definició dels usos	28
Article 32- Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial.....	33
Article 33- Regulació específica dels usos i les activitats	33
Article 34- Situacions relatives de les activitats.....	33
Article 35- Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats	34
Article 36- Restricció d'usos en planta baixa d'edificis	34
Article 37- Usos específics en relació amb les situacions relatives	34
Article 38- Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	36
Article 39- Sorolls i vibracions	36
Article 40- Regulació supletòria.....	37
Article 41- Simultaneïtat d'usos.....	37
Article 42- Mesures tècniques correctores	37
Article 43- Regulació dels aparcaments.....	38
Article 44- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús dels serveis privats tipus bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars (s'exclouen discoteques, sales de festes, sales de ball, bar musicals, cafè teatre, cafè concert o similars).	39
Article 45- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús de sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars	40

CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	42
Article 46- Regulació de l'edificació.....	42
Article 47- Tipus d'ordenació de l'edificació	42
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL	42
Article 48- Parcel·la	42
Article 49- Edificabilitat	43
Article 50- Densitat d'habitatges.....	43
Article 51- Ocupació	43
Article 52- Volum de l'edificació.....	44
Article 53- Planta baixa	45
Article 54- Plantes soterrànies	45
Article 55- Planta pis	45
Article 56- Planta sotacoberta	45
Article 57- Coberta	45
Article 58- Instal·lacions i antenes a coberta.....	46
Article 59- Celoberts i patis de ventilació	46
Article 60- Cossos sortints.....	46
Article 61- Elements sortints.....	47
Article 62- Energia solar tèrmica	47
Article 63- Rètols marquesines, veles i banderoles	47
Article 64- Tanques publicitàries	47
Article 65- Elements patrimonials.....	47
SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL	47
Article 66- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial.....	47
Article 67- Aliniació a vial	47
Article 68- Aliniació de façana	47
Article 69- Planta baixa d'un edifici referida al carrer	48
Article 70- Plantes pis.....	48
Article 71- Planta soterrani	48
Article 72- Coberta	48
Article 73- Planta sotacoberta	49
Article 74- Cossos sortints i elements sortints.....	49
Article 75- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer	50
Article 76- Regles sobre determinació d'alçades	50
Article 77- Regles sobre mitgeres	52
Article 78- Profunditat edificable.....	53
Article 79- Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació.....	53
Article 80- Tractament del pati d'illa o pati posterior de l'edificació	53
Article 81- Tanques de parcel·les edificades.....	53
Article 82- Regulació dels aparcaments.....	54
Article 83- Distància entre darrer forjat i l'inici de la coberta	55
SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	55
Article 84- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada	55
Article 85- Sòl lliure d'edificació.....	55
Article 86- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny	55
Article 87- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	56
Article 88- Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny	56
Article 89- Separacions mínimes.....	56
Article 90- Construccions auxiliars	56
Article 91- Tanques	56
Article 92- Adaptació topogràfica del terreny	57
Article 93- Regulació dels aparcaments.....	57
SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....	58
Article 94- Paràmetres que regulen la volumetria específica	58
Article 95- Sòl lliure d'edificació.....	58
Article 96- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny	59
Article 97- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny	59
Article 98- Planta sotacoberta	59
Article 99- Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny	59
Article 100- Separacions mínimes.....	60
Article 101- Regulació dels aparcaments.....	60
Article 102- Construccions auxiliars	61
Article 103- Tanques	61
Article 104- Adaptació topogràfica del terreny	61

TÍTOL 3 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	63
CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS	63
Article 105- Funció i contingut social del dret de propietat	63
Article 106- Exercici del dret de propietat	63
Article 107- Usos del subsòl	63
Article 108- Règim urbanístic del sòl	64
Article 109- Classificació del sòl	64
Article 110- Qualificació del sòl	64
CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES	65
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	65
Article 111- Definició dels sistemes	65
Article 112- Tipus de sistemes	65
Article 113- Desenvolupament del Pla respecte dels sistemes generals	65
Article 114- Gestió i execució dels sistemes	65
Article 115- Protecció dels sistemes	66
SECCIÓ 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ	67
Article 116- Disposicions generals	67
Article 117- Sistema viari (X)	67
Article 118- Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial	68
SECCIÓ 3 - SISTEMA D'ESPAIS OBERTS	68
Article 119- Disposicions generals	68
Article 120- Sistema d'espais lliures i zones verdes (V)	69
Article 121- Sistema de protecció de sistemes (S)	69
SECCIÓ 4 - SISTEMA HIDRÀULIC	70
Article 122- Sistema hidràulic (H)	70
SECCIÓ 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS	71
Article 123- Disposicions generals	71
Article 124- Sistema d'equipaments comunitaris (E)	71
Article 125- Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)	72
SECCIÓ 6 - SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC	72
Article 126- Sistema d'habitatge dotacional públic (D)	72
CAPÍTOL 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	74
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	74
Article 127- Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris	74
Article 128- Determinació i ordenació en el sòl urbà	76
Article 129- Cessions gratuïtes en sòl urbà	76
SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	76
Article 130- Definició de zones	76
Article 131- Nucli antic (clau 1)	77
Article 132- Illa tancada (clau 3)	80
Article 133- Illa oberta (clau 4)	81
Article 134- Cases agrupades (clau 5)	82
Article 135- Cases aïllades (clau 6)	85
Article 136- Industrial (clau 7)	87
Article 137- Serveis (clau 8)	91
Article 138- Transformació d'ús (clau 10)	92
SECCIÓ 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ	93
Article 139- Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat	93
Article 140- PMU-1 Pla de millora urbana Puigvell	94
Article 141- Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions	95
Article 142- PAU-1 Polígon d'actuació urbanística Camí Ral	96
Article 143- PAU-2 Polígon d'actuació urbanística Cases cooperativa	97
Article 144- PAU-3 Polígon d'actuació urbanística Santa Tecla	98
Article 145- PAU-4 Polígon d'actuació urbanística Els Pèlics 1	99
Article 146- PAU-5 Polígon d'actuació urbanística Puigneró	100
Article 147- PAU-6 Polígon d'actuació urbanística Caminals	101
Article 148- PAU-7 Polígon d'actuació urbanística Coll de Roda	102
Article 149- PAU-8 Polígon d'actuació urbanística Can Planoles	103
Article 150- PAU-9 Polígon d'actuació urbanística Fàbrica l'Obra	104
Article 151- PAU-10 Polígon d'actuació urbanística Josep Puigdollers	105
Article 152- PAU-11 Polígon d'actuació urbanística Av. Diputació – Salvador Espriu nord	106
Article 153- PAU-12 Polígon d'actuació urbanística Les Cordes 1	107
Article 154- PAU-13 Polígon d'actuació urbanística La Blava	108

CAPÍTOL 4 - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	109
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	109
Article 155- Definició i tipus	109
Article 156- Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable	109
Article 157- Deures dels propietaris del sòl urbanitzable	110
Article 158- Gestió del sòl urbanitzable	111
SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	111
Article 159- Definició de zones.....	111
Article 160- Desenvolupament residencial densitat alta i mitja (clau 31)	111
Article 161- Desenvolupament residencial densitat mitja i baixa (clau 32)	111
Article 162- Desenvolupament industrial (clau 34).....	111
SECCIÓ 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE	112
Article 163- Sectors	112
Article 164- PPU-1 Pla parcial urbanístic Els Pèlics.....	112
Article 165- PPU-2 Pla parcial urbanístic L'Esquerda	113
Article 166- PPU-3 Pla parcial urbanístic Av. Miquel Martí Pol	114
Article 167- PPU-4 Pla parcial urbanístic Fundicions de Roda	115
Article 168- PPU-5 Pla parcial urbanístic C-135 Ronda Oest	116
Article 169- PPU-6 Pla parcial urbanístic Els Pèlics 2.....	117
Article 170- PPU-7 Pla parcial urbanístic Els Pèlics 3.....	118
CAPÍTOL 5 - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL	121
SECCIÓ 1 - L·LICÈNCIES MUNICIPALS.....	121
Article 171- Actes subjectes a llicència	121
Article 172- Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres entitats de dret públic.....	122
Article 173- Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	122
Article 174- Responsabilitats	122
Article 175- Llicències d'edificació en sòl urbà.....	122
Article 176- Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat.....	123
Article 177- Llicències en sòl no urbanitzable	123
Article 178- Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics.....	123
Article 179- Parcel·lació urbanística i Llicències de parcel·lació	124
Article 180- Certificats d'aprofitament urbanístic.....	125
SECCIÓ 2 - 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.	125
Article 181- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	125
Article 182- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	125
Article 183- Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	126
Article 184- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	126
Article 185- Edificis i instal·lacions incloses dins de sectors de planejament urbanístic derivat o polígons d'actuació urbanística.....	127
SECCIÓ 3 - ORDRES D'EXECUCIÓ I SUPÒSITS DE RUÏNA	127
Article 186- Ordres d'execució	127
Article 187- Declaració d'estat ruïnós.....	127
CAPÍTOL 6 - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	128
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	128
Article 188- Definició i tipus	128
Article 189- Desenvolupament del POUM en SNU	128
Article 190- Finques	129
Article 191- Camins rurals	129
Article 192- Tanques	130
Article 193- Conreus.....	130
SECCIÓ 2 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE	130
Article 194- Definició de zones.....	130
Article 195- Zona agrícola de valor (clau 21)	130
Article 196- Zona d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24)	131
SECCIÓ 3 - USOS EN SÒL NO URBANITZABLE	131
Article 197- Règim d'ús del sòl no urbanitzable	131
SECCIÓ 4 - CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	133
Article 198- Disposicions generals	133
Article 199- Paràmetres de les edificacions en SNU.....	134
Article 200- Disposicions específiques.....	137

SECCIÓ 5 - PROCEDIMENTS PER A L'APROVACIÓ, AUTORITZACIONS I CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN RELACIÓ AMB ELS PROJECTES QUE ES PRETENGUIN DESENVOLUPAR EN EL SÒL NO URBANITZABLE	137
Article 201- Llicència municipal	137
Article 202- Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable.....	137
Article 203- Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable.....	138
Article 204- Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers.....	138
Article 205- D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme	139
Article 206- Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sol no urbanitzable	139
Article 207- Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable.....	139
SECCIÓ 6 – MESURES A COMPLIR EN LA INTERVENCIÓ EN LES MASIES I CASES RURALS INCLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.	140
Article 208- Documentació a acompanyar en els projectes	140
Article 209- Mesures d'integració paisatgística	140
Article 210- Mesures sobre les ampliacions de l'edificació	140
Article 211- Mesures sobre les divisions horitzontals en les masies i cases rurals	141
Article 212- Condicions d'ús	141
Article 213- Mesures sobre l'accessibilitat.....	141
Article 214- Mesures sobre materials i colors	141
Article 215- Mesures sobre infraestructures.....	142
Article 216- Càlcul del número d'habitacions màxim en ús hoteler.....	142
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	143
Primera – Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme	143
Segona – Habitatges en sòl no urbanitzable.....	143
Tercera –	144
Quarta –	144

ANNEXES

- Annex 1: Pla de Millora Urbana
- Annex 2: Polígons d'actuació urbanística.
- Annex 3: Plans parcials urbanístics.

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1 - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 1- Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Roda de Ter és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori comprès dins del terme municipal de Roda de Ter, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2- Marc legal

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat prèvia autorització de la revisió de les Normes Subsidiàries fins ara vigents, i mitjançant la formulació del Pla d'ordenació d'acord amb la legislació urbanística vigent en especial els articles 57 i 58 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i legislació sectorial vigent aplicable.

2. El POUM s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, (LU), amb les esmenes introduïdes pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives i les disposicions reglamentàries urbanístiques en vigor que són aplicables, així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable. Les referències que s'efectuen a la Llei d'urbanisme (LU) en aquest POUM s'entenen fetes al seu text refós aprovat pel citat Decret legislatiu.

3. La normativa s'ha adequat al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, (en endavant també anomenat RDLU), quines disposicions són aplicables al POUM encara que no es citin expressament.

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en el present Pla general s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti en cada moment.

5. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 següents documents:

. Documentació escrita:

. Memòria d'informació, memòria d'ordenació i memòria social.

Annex 1. Estudi demogràfic.

Annex 2. Programa de participació ciutadana.

Annex 3. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

. Documentació ambiental: Informe de sostenibilitat ambiental.

. Normes urbanístiques.

Annex 1. Polígons d'actuació urbanística.

Annex 2. Plans parcials urbanístics.

Annex 3. Plans millora urbana.

. Catàleg de masies i cases rurals. Inventari

. Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. Agenda. Informe de sostenibilitat econòmica

. Documentació gràfica:

Plànols d'informació.

I_1	Ortofotomapa	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_2	Pla Territorial de les Comarques Centrals	(1 plànol)	Escala 1:25.000
I_3	Pendents topogràfiques	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_4	Riscos forestals	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_5	Planejament vigent - refós	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_6	Vialitat	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_7.1	Infraestructures – Aigua potable	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_7.2	Infraestructures – Clavegueram	(1 plànol)	Escala 1:4.000
I_7.1	Infraestructures – Telefonia	(1 plànol)	Escala 1:4.000

Plànols d'ordenació:

O_1	Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl	(1 plànol)	Escala 1:4.000
O_2.1	Infraestructures – Aigua potable proposta	(1 plànol)	Escala 1:4.000
O_2.2	Infraestructures – Clavegueram proposta	(1 plànol)	Escala 1:4.000
O_2.3	Infraestructures – Telefonia proposta	(1 plànol)	Escala 1:4.000
O_3	Catàleg de masies i cases rurals	(1 plànol)	Escala 1:4.000
O_4	Ordenació detallada del sòl urbà	(3 plànols)	Escala 1:2.000
O_5	Ordenació detallada del sòl urbà	(11 plànols)	Escala 1:1.000
O_6	Ordenació d'usos	(1 plànol)	Escala 1:4.000

2. Aquestes normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Roda de Ter i prevalen sobre els restants documents del POUM. Per tot el que no estigui previst a les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla pretén aconseguir en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius i tenint en compte que és un objectiu essencial del POUM la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible de Roda de Ter. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió s'haurà de resoldre conforme es disposa a l'article 10 de la Llei d'urbanisme, i prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics.

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

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

Article 4- Vigència

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, deixa sense efecte el Pla general vigent actualment en el municipi, entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i del Pla d'ordenació urbanística municipal i de les seves normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Article 5- Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM 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 POUM 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) En tot cas, constitueix revisió del planejament general l'adopció de nous criteris respecte l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 5.1.b d'aquest mateix article, i sempre que es justifiqui degudament, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'ordenació, prèvia audiència a l'Ajuntament de Roda de Ter, o acordar-la a instància d'aquest.
3. 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'existència 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.
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 a 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, amb les excepcions que s'estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:

En el cas de que la modificació del pla comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, caldrà introduir les especificitats en la memoria, agenda o programa d'actuació del pla, i en el document de l'avaluació econòmica i financera, conforme es determina a la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 94 del text refós de la Llei d'Urbanisme, així com acomplir els requisits de tramitació allí establerts.

La modificació del pla general referida a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament conforme determina l'article 94.6 de la LU ha de preveure els percentatges de cessió que corresponguin d'acord amb els articles 43.1 i 45.1a) de la LU.

Les propostes de modificació del pla general han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la. S'ha de fer en tot cas una valoració negativa sobre la proposta de modificació en els supòsits establerts a l'apartat 8 de l'article 94 de la LU.

4. La modificació haurà de contenir les determinacions i documentació que exigeix la LU i l'article 118 del RDLU. No obstant això, en el cas de modificació del POUM no són obligatòries les actuacions preparatòries que assenyalava l'apartat 1 lletres b) i c) de l'article 101 del RDLU, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

5. En cas que la modificació proposada comporti un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim els espais lliures i les reserves per a

equipaments determinats per l'article 65.3 i 4 LU, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5 LU. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

Si la modificació comporta un increment del sostre residencial de nova implantació en els termes indicats a l'article 9.2 d'aquestes normes, ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, a més, si s'escau, del percentatge exigint pel planejament pel sostre ja previst, el sòl corresponent, com a mínim, al 20% de l'increment de sostre residencial. A més si la modificació comporta un canvi de classificació del sòl no urbanitzable i la previsió de sostre residencial de nova implantació, també s'ha de reservar per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim el sòl corresponent al 10% de l'increment del sostre residencial.

6. En el cas que la modificació proposada comporti l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per a cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatge de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no depassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent de seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

7. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5 de la LU.

8. En cas que la modificació proposada tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes generals o locals, s'ha de seguir la tramitació prevista a l'article 95 de la LU i s'ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda. No obstant això, no cal seguir la tramitació de l'esmentat precepte quan la modificació només comporti ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

No s'entendrà com a modificació de les zones verdes i esportives regulades a l'article 95 de la LU, la concreció de la localització dels espais lliures determinats en les fitxes dels diferents sectors de planejament (plans parcials i plans de millora), encara que es situïn en lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre que es respectin les seves dimensions i qualitat.

9. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 95 LU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix l'article 95 LU.

10. 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- Programa d'actuació urbanística municipal

1. De conformitat amb el que disposa l'article 60 LU, i amb l'objecte, contingut, documentació i tramitació previstes a la LU, es podrà potestativament adoptar i en posterioritat actualitzar, modificar o revisar el Programa d'actuació urbanística municipal.

CAPÍTOL 2 - EL DESPLEGAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 8- Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Roda de Ter en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant de conformitat amb el que disposen els articles 22 i 23 de la LU, les entitats urbanístiques especials com l'Institut Català del Sòl, o quan ho prevegin els seus Estatuts, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Els particulars podran proposar i redactar plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 de la Llei d'urbanisme.

3. L'Ajuntament i altres administracions, en l'exercici de les seves competències, procuraran la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística, conforme les previsions de la LU.

4. Pertoca a l'Ajuntament de Roda de Ter, conforme es disposa a l'article 79 de la LU i sense perjudici del que disposa l'article 75.7 de la LU, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

- a) Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que afecten al terme municipal i són promoguts d'acord amb les determinacions d'aquest POUM.
- b) Els plans de millora urbana a què fa referència l'article 68.4 in fine de la LU, sempre que no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental d'aquest POUM.
- c) Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1 d) que afecten al terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitaris d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions del POUM.
- d) Els plans parcials urbanístics de sectors d'urbanització prioritària.

5. La competència de l'Ajuntament en els supòsits vistos en l'apartat 4rt precedent s'estén a les modificacions dels plans que l'Administració de la Generalitat hagi aprovat definitivament amb anterioritat.

Article 9- Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

1. El POUM, conforme determina l'article 57 de la Llei d'urbanisme, efectua la reserva mínima per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. Als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat anterior, es considera sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el Pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a plans de millora urbana que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que es refereix l'article 68.2a de la Llei d'urbanisme, incloses les actuacions de dotació. En tot cas, no es considera sostre residencial de nova implantació i no computa en el càlcul, el sostre corresponent a les construccions amb ús residencial existents en els esmentats sectors o polígons.

El sostre dels polígons que prevegi una densitat i tipologia edificatòria que no siguin aptes per a la construcció d'habitatges protegits computa en el càlcul a què es refereix l'apartat anterior, llevat

d'aquell corresponent als sectors o polígons concrets respecte als quals l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva autoritzi expressament que s'exclouï del còmput, d'acord amb l'article 57.3 de la LU i 66 del RDLU.

3. L'aprofitament urbanístic que s'obtingui en concepte de cessió segons els termes establerts en la LU, s'incorpora al Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge, constituït amb inventari i dipòsit específics conforme acord plenari de data 26 d'abril de 2006, i si els terrenys són d'ús residencial, es destinarà a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de protecció pública. Si escau, conforme es determina a l'article 156 LU, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada a l'article 153.4 b LU mitjançant un règim de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 56.5 c) per a les àrees residencials estratègiques i l'article 94.6 per a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general que comportin l'establiment d'un percentatge de cessió de sòl amb aprofitament superior al 10%. Conforme determina l'article 94 de la LU en els supòsits allí establerts de modificació del pla, i conforme es disposa als articles 43.1 i 45.1 a) de la LU l'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió amb aprofitament, en la part que correspon a l'excés del percentatge respecte el 10%, pot ésser destinat, totalment o parcialment, a pagar el cost d'obtenció i execució de sistemes urbanístics no imputables a cap àmbit d'actuació urbanística.

Article 10- Planejament derivat

1. Amb l'objecte de desenvolupar i complementar 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 de la Llei d'urbanisme i en els termes establerts 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 aplicables de manera 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, en especial conforme el que es disposa als articles indicats més amunt de la LU així com al títol quart del RDLU.

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

4. Els plans derivats que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM poden determinar les característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques determinades a l'article 70 de la LU o bé si no incorporen directament les característiques i el traçat d'aquestes obres, no poden ésser executius si no s'han tramitat el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector conforme es prescriu a l'article 87.8 de la LU. En qualsevol cas els plans i projectes hauran de preveure que 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 privats. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

5. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, amb el contingut que estableix l'article 100 del RDLU, i en els casos que ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació, estudis que hauran de ser sotmesos a informació pública conjuntament amb el Pla.

6. En el cas que es conegui l'existència de jaciments arqueològics o àrees d'expectativa arqueològica, el planejament derivat haurà d'incorporar els resultats d'una prospecció arqueològica de l'àmbit i tenir en compte els resultats de les corresponents delimitacions arqueològiques.

Article 11- Desplegament del POUM en sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà es realitzarà per mitjà de gestió urbanística integrada o per gestió urbanística aïllada, la gestió urbanística es durà a terme de conformitat amb el que disposa el Capítol I del títol IV de la Llei d'urbanisme i el reglament aprovat per al seu desplegament.. Sense perjudici de la seva posterior possibilitat de delimitació conforme la Llei d'urbanisme, en els plànols d'ordenació s'han delimitat els polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana pertinents.

2. En el sòl urbà la figura urbanística de planejament adient pel desplegament del POUM són els plans de millora urbana.

Article 12- Desplegament del POUM en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable el present POUM preveu sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2. En el sòl urbanitzable, el present POUM s'ha de desplegar obligatòriament mitjançant Plans parcials.

3. El desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors es podrà dur a terme amb compliment de les condicions previstes a l'article 91 LU.

4. El dret de promoure la transformació del sòl urbanitzable es podrà exercir, mitjançant la presentació a l'Ajuntament del pertinent planejament de desenvolupament per a la seva tramitació i aprovació, des del moment en què adquireixi vigència el present POUM i pel que fa als àmbits que en el mateix es delimiten de conformitat amb les condicions establertes per aquest POUM. En qualsevol cas aquesta transformació s'haurà de produir amb absolut compliment de la legislació urbanística aplicable a Catalunya.

Article 13- Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

Les determinacions del POUM que regulen el sòl no urbanitzable són aplicables de manera directa i immediata. És aplicable el règim d'ús establert per aquesta categoria de sòl a l'article 47 LU, i els procediments previstos als articles 48, 49 i 50 LU, pel que fa a l'aprovació de projectes en aquesta categoria de sòl tant d'actuacions específiques d'interès públic, com per a l'aprovació de determinats projectes de noves construccions així com pel que fa a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i d'activitats d'explotació de recursos naturals. No obstant això, es podran formular plans especials que tinguin per objecte la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, la protecció dels espais fluvials, per a la millora d'àmbits rurals o per a la identificació i la regulació de les masies i cases rurals.

Sens perjudici del que estableix la legislació sectorial, la formulació del Pla especial és preceptiva quan es tracti d'execució d'obres corresponents a la infraestructura del territori, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, les infraestructures de telecomunicacions, a l'abastament d'aigua, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals sempre que la infraestructura afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl.

Article 14- Desplegament del POUM respecte als sistemes urbanístics

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes urbanístics s'efectuarà segons el règim urbanístic del sòl en què aquests se situïn i d'acord amb allò que es disposa específicament per a cadascun dels sistemes urbanístics.

2. En tot cas, les determinacions del POUM respecte els sistemes urbanístics generals poden executar-se directament i immediatament, sens perjudici de la formulació de plans especials d'infraestructures en els termes previstos legalment.

3. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixin per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions,

les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes, sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 15- Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, definit a l'article 31 LU, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte, el completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) de la LU, 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.

2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà podran preveure operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quan 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.

3. Quan el Pla de millora urbana tingui per objecte 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 a la prestació de serveis públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 LU.

4. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general en quin cas correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. A aquests efectes no hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts al POUM i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del mateix POUM; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel POUM, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial.

5. 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 LU, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a la reserva de sòl, així com el contingut i documentació prevista als articles 84 a 89, 99 i 100 del RDLU, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del Pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes. La documentació dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat també ha d'incloure un informe ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 100 del RDLU. I quan de les determinacions del Pla de millora urbana se'n dedueixi una incidència significativa en usos residencials preexistents, el Pla ha d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, justificant l'existència dels mitjans necessaris per dur-la a efecte i l'adopció de les mesures precises que garanteixin la defensa dels interessos de la població afectada, amb especial referència a les previsions en matèria d'habitatge protegit i assequible i a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

6. 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 de forma alternativa, a concretar a través de la reparcel·lació, o bé en el moment de l'atorgament de llicències d'edificació.

7. 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 la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que 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 en els plànols d'ordenació conté la delimitació de plans de millora urbana grafats en els plànols de zones, sistemes i sectors de planejament. D'altra banda les determinacions del Pla pel que fa a aquests plans de desenvolupament es contenen a les fitxes de cadascun d'ells que s'incorporen com annex a la normativa.

Article 16- Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte en sòl urbanitzable delimitat desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 de la Llei d'urbanisme, als articles 79 a 89 del RDLU, així com les contingudes a les disposicions comunes als plans urbanístics conforme es determina als articles 99 i 100 del RDLU. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent la qualificació del sòl, la regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums podent preveure una determinada ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives en quin darrer cas el pla pot especificar-les gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació –sempre que no es prevegi la concreció de l'ordenació de volums mitjançant la reparcel·lació o a través de l'atorgament de les llicències d'edificació-, estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

3. Els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluar-ne el seu cost i dividir l'execució en etapes, amb el grau de suficient detall per permetre'n l'execució immediata, així com establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció ulterior dels projectes d'urbanització complementaris. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Conforme es determina a la LU opcionalment les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització. En el supòsit que el Pla parcial no contingui la precisió de les referides característiques i traçat de les obres d'urbanització bàsiques, el Pla parcial no serà executiu fins que es compti amb el projecte d'urbanització aprovat que les defineixi.

4. Els plans parcials urbanístics han de preveure la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si s'escau, la reserva per a construcció d'habitatges de protecció pública així com la reserva per a construcció d'habitatges en règim concertat, establint els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl amb aquest destí han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

5. S'haurà de donar compliment a les reserves mínimes per a zones verdes i espais lliures públics i per a equipaments de titularitat pública que s'indiquen en aquest POUM.

6. Tanmateix els plans parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

7. 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.

8. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.

9. 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 de la Llei d'urbanisme.

10. 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 aplicables, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

11. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

12. En ocasió de la tramitació d'un Pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Roda de Ter 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.

13. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin àmbits de sòl urbanitzable no delimitat en aquesta categoria de sòl tenen per objecte desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial i es promouran i tramitaran amb la denominació de plans parcials de delimitació, i hauran de contenir a més de les determinacions dels plans parcials urbanístics una justificació específica de l'adequació de la promoció als indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per decidir la oportunitat i conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori, així com una justificació de la incorporació de les previsions sobre la disponibilitat de recursos hídrics i energètics i concretaran els paràmetres que permetin la delimitació del sector conforme disposa l'apartat 7 de l'article 58 de la LU.

14. La formulació, tramitació i resolució sobre la iniciativa pel que fa al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat per mitjà de plans parcials de delimitació es subjectarà a les disposicions previstes a la LU.

15. El desenvolupament del present POUM mitjançant plans parcials urbanístics requerirà que aquests instruments de desenvolupament es redactin amb compliment de les disposicions, determinació, informes i documentació exigides als articles 79 a 89 del Reglament de desenvolupament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (RDLU).

Article 17- Plans especials urbanístics

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 de la Llei d'urbanisme i 92 del RDLU, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves disposicions bàsiques. En tot cas es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general i no requereixen la seva modificació prèvia els plans especials enunciats a l'article 67.2 del a LU.

2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per 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 del que estableix la legislació sectorial.

3. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 67 de la Llei d'urbanisme, als articles 92 a 94 del RDLU, així com les contingudes a les disposicions comunes als plans urbanístics conforme es determina als articles 99 i 100 del RDLU. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector o àmbit.

Article 18- Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.
2. Aquests projectes poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives a al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar en cap cas les determinacions del planejament que executen.
4. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a l'article 96 del RDLU, així com a les directrius establertes a l'article 97 de la mateixa disposició reglamentària.
5. Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques indicades en l'apartat segon precedent, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització. A més són els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.
6. La documentació i determinacions dels projectes d'urbanització complementaris s'ha d'acomodar a les exigències prescrites a l'article 98 del RDLU.

Article 19- Catàleg de béns a protegir i desenvolupament del POUM mitjançant formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Roda de Ter

1. D'acord amb el que estableix l'article 75 del RDLU, aquest POUM preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, de manera que el catàleg-inventari que s'incorpora en el POUM es limita a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció, sense perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial.
2. En el catàleg-inventari de béns a protegir s'hi relacionen aquelles construccions i edificis que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més complerta el conjunt del poble, entenen també com a tal el sòl classificat com a no urbanitzable. Així mateix, s'hi relacionen en el Catàleg aquells jardins, paisatges, elements naturals o béns culturals que es consideren susceptibles de ser protegits.
3. El Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural de Roda de Ter, s'haurà de redactar i formular dins del primer quadrienni de vigència del present POUM.
4. Inventari de Béns a Protegir:
 - Dins del Catàleg de masies trobem:
 - M1 Masia El Puig Vell
 - M2 Masia Casa Nova del Puig

Dins l' inventari trobem els béns següents:

J1 Jaciment La Muntanyeta

E1 Església de Sant Pere

E2 Capella de Santa Maria del Sòl del Pont

U1 Garatge de Roda de Ter

U2 Can Bracons

U3 Pont Vell de Roda

U4 Casa del Carrer d'en Pere Almeda,6

U5 Casa de la Plaça Major,3

U6 Casa de Bac de Roda

U7 Casa de la Plaça Major,9

U8 Casa de la Plaça Major, 2 Bis

U9 Ajuntament de Roda

U10 Fàbrica la Blava

U11 Casa Del Carrer d'en Bac de Roda, 2-4

U12 Cinema Bac de Roda-Teatre Eliseo

U13 Casa del Carrer d'en bac de roda,15

U14 Antiga Caserna de la Guàrdia Civil de Roda de Ter

U15 Xemeneia de Can Gabriel

U16 Can Planoles

U17 Col·legi Verge del Sòl del Pont

M1 Masia El Puig Vell

M2 Masia Casa Nova del Puig

Article 20- Precisió de límits

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

1.1. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- 1.1.1 Alineacions o línies d'edificació vigents.
- 1.1.2 Característiques topogràfiques del terreny.
- 1.1.3 Límits de la propietat rústica o urbana.
- 1.1.4 Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

2. 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.

CAPÍTOL 3 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 21- Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, correspon a l'Ajuntament i a les entitats urbanístiques especials que ostentin la condició d'administració actuant d'acord amb l'article 23 de la LU. Els particulars també hi participaran sota les diverses modalitats previstes en la mateixa LU.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada o bé per gestió urbanística aïllada. La gestió urbanística integrada es du a terme per polígons d'actuació complets a través d'algun dels sistemes d'actuació, de reparcel·lació o d'expropiació previstos a la Llei d'urbanisme. La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot du a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.

3. Serà possible la delimitació d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes conforme determina l'article 122 del RDLU, si ho preveu el present POUM o bé mitjançant la seva modificació

Article 22- Execució dels sistemes urbanístics

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150 de la LU. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no sigui suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, i subrogar-se en aquest cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitza mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. 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 s'escau, en la part corresponent a la delimitació poligonal del sector.

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

Article 23- Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació de diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i pels quals la present normativa i els annexes que contenen les corresponents fitxes normatives dels polígons d'actuació, que preveuen determinacions concretes pels sòls que els integren, així com previsions relatives als terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i al seu destí i ús.

2. Els propietaris de sòl comprès dins l'àmbit d'un polígon d'actuació tenen el règim de drets i deures previstos a la LU i en el present POUM.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 LU.

4. Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cadascun dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits referits, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles establertes a l'article 123 del RDLU.

5. D'acord amb el que disposa l'article 112 de la LU, els polígons d'actuació poden ser físicament discontinus.

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. Si la precisió dels límits és superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclou una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'Actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

Article 25- Sistemes d'actuació

1. L'execució o gestió del planejament es desenvolupa mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 LU, 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.

2. Aquest POUM defineix en el seu annex de fitxes normatives el sistema d'actuació per a l'execució dels polígons d'actuació dels plans de millora i els altres plans derivats que aquest Pla delimita.

3. La modificació o substitució dels sistemes d'actuació i de la modalitat previstos en aquest POUM o en el planejament derivat que el desenvolupi requerirà la seva justificació i es tramitarà conforme al procediment establert a l'article 113 de la LU, així com conforme es determina a l'article 129 del RDLU.

4. Aquells casos que aquest Pla no 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 economicofinancers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 de la Llei d'urbanisme.

5. 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.

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

Article 26- Delimitació d'àrees de tanteig i retracte

1. L'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, bé a través del planejament derivat, o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons, en desplegament de les determinacions d'aquells, seguint la tramitació i amb les condicions establertes als articles 164 a 166 de la LU.

2. En la delimitació de les àrees a les quals es refereix l'apartat 1, s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de tanteig i retracte, que poden ésser els terrenys sense edificar, tant els que són solars com els que no ho són, i els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades. La delimitació d'àrees es pot referir també al sòl classificat com a no urbanitzable, d'acord amb el que estableix l'article 153.4 d) de la Llei d'urbanisme.

3. El termini màxim de subjecció a l'exercici del dret de tanteig i retracte, de les transmissions de les finques incloses dins de les àrees delimitades a l'efecte, no podrà excedir del període de 6 anys, comptat a partir de la data d'aprovació definitiva de l'instrument urbanístic que les delimiti.

Article 27- Pla d'etapes

1. Els plans urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que inclogui 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 i les exigències de l'article 83 del RDLU.

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 28- Estudis d'impacte ambiental

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos per al medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental (AIA), d'acord amb el que determinen el Reial decret legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació d'impacte ambiental –modificat per la Llei 6/201, de 8 de maig-, i el seu reglament de desplegament, aprovat per Reial decret 1131/88, de 30 de setembre. A aquest efecte i d'acord amb la legislació abans esmentada, els projectes relatius a les actuacions referides hauran d'incloure un Estudi d'impacte ambiental (EIA), el qual es sotmetrà a la tramitació prevista a la legislació sectorial vigent.

Article 29- Convenis urbanístics

1. Els convenis urbanístics han d'integrar la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixen, s'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats. L'Ajuntament ha de garantir la consulta presencial i per mitjans telemàtics dels convenis urbanístics que subscriu pels mitjans previstos a l'article 98.4 de la LU i n'ha de trametre una còpia al Departament de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes des de la seva aprovació perquè siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

2. Els convenis urbanístics obliguen exclusivament a les parts que els han signat, i en cap cas no condicionen les competències públiques en matèria de planejament urbanístic, les quals no poden ésser objecte de transacció, i no poden comportar per a les persones propietàries obligacions o càrregues addicionals o més costoses que les establertes per la legislació aplicable.

3. Els convenis urbanístics han d'especificar en una clàusula les obligacions de publicitat a què estan sotmesos per al coneixement de les parts signatàries.
4. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

TÍTOL 2 - PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Article 30- Zonificació i usos

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

Article 31- Classificació i definició dels usos

El present Pla distingeix i defineix els usos següents:

1. Ús residencial:

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

1.1 Unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a un habitatge inclòs el garatge propi, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o adossat, amb accés independent o exclusiu.

1.2 Bifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, inclòs el garatge propi, en edifici aïllat o adossat que conté dos habitatges amb accés independent.

1.3 plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

2. Ús terciari:

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.

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

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

2.1 Ús de comerç.

Comprèn les activitats pròpies dels establiments comercials definits a la Llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials que entén per establiments comercials els locals, construccions, instal·lacions, o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tan si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es dugin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'ajuntament corresponent.

Els establiments comercials poden ésser de caràcter individual o col·lectiu i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats en un o diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

2.1.1 Classificació per raó de la superfície de venda:

a. Ús de petits establiments comercials (PEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Es diferencien dos subtipus de PEC, aquesta distinció en subtipus permet limitar la mida dels locals comercials que es poden situar als diferents barris:

- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior o igual a 120 metres quadrats

- Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda superior a 120 metres quadrats i inferior a 800 metres quadrats.

b. Ús de mitjans establiments comercials (MEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1300 metres quadrats.

c. Ús de grans establiments comercials (GEC)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1300 i inferior a 2500 metres quadrats.

d. Ús de grans establiments comercials territorials (GECT)

Comprèn els establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2500 metres quadrats.

2.1.2 Classificació per raó de la singularitat de l'establiment:

a. Establiments comercials singulars (ECS)

Comprenen els establiments que presenten una sèrie de particularitats, entre altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maqueinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

b. Establiments comercials no singulars (ECNS)

Comprèn la resta d'establiments.

2.2 Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials, professionals o similars, tots ells de caràcter privat, i efectuats en oficines o establiments oberts al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines o establiments vinculats al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

2.3 Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, hotels apartament i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

Cal complir la reserva de places d'aparcament segons normativa sectorial vigent.

2.4 Restauració

Comprèn els locals i establiments que tenen com a objecte oferir menjars i begudes al públic assistent per ser consumits en l'establiment on es desenvolupen, com ara els restaurants, bars, restaurant-bar o similars.

2.5 Recreatiu

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

Comprèn els locals bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes, cafès teatres, cafès concerts, i les activitats de joc i atraccions com ara jocs d'atzar, jocs recreatius, atraccions recreatives, bingos o similars.

3. Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

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

En qualsevol cas la gestió de residus haurà d'efectuar-se conforme el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus, conforme la Llei 6/1993, de residus, i aquesta activitat correspon a un gestor autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya.

3.1 Indústries o activitats d'emmagatzematge integrades

a: Són aquelles activitats no molestes per a l'habitatge com poden ser laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar que utilitzen màquines mogudes a mà o per motors de petita potència que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls ni emanacions o perills especials. (Queden excloses 12-19-a i 12-19-b LIIA).

b: Aquestes activitats han d'ésser compatibles amb l'habitatge i comprenen tallers o petites indústries o altres activitats que produeixen de gasos, pols, olors i no facin sorolls, vibracions que puguin ser causa de molèsties al veïnat. (Queden excloses explícitament 12-18-a i 12-19-a LIIA).

3.2 Indústria urbana / magatzem

Comprèn aquelles indústries/ magatzems que essent compatibles amb l'habitatge ja que no produeixen efectes molestos, nocius, perillosos, greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuitat amb aquest. (Queden excloses explícitament 12-18-a i 12-19-a LIIA).

3.3 Indústria agrupada / magatzem

Comprèn indústries / magatzems no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos, nocius, perillosos, greus sobre l'entorn. Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

3.4 Indústria / magatzem aïllat

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

Per tal d'imposar les mesures correctores es mantindran les situacions relatives proposades, és a dir, de la 0-9 incloses.

3.5 Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on es guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es faci en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

Condicions de reserva d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

3.6 Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, pneumàtics i neteja de cotxes.

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

3.7 Estació de servei

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

- Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gasoil d'automoció.
- Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- Equip d'extinció d'incendis

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

3.8 Subministrament de combustibles

S'inclouen en aquest ús les unitats de subministrament, enteses com tota instal·lació de venda al públic de benzines, gasoil i lubricants, que no disposin de la totalitat d'elements per ésser considerats estacions de servei, que disposin d'un o més aparells per al subministrament de benzina i gasoil.

4. Ús serveis tècnics

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

4.1. Serveis tècnics i mediambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, telecomunicacions, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

5. Ús d'aparcament

Comprèn aquells espais destinats a aparcar els vehicles, tant sota un edifici d'habitatges com a l'aire lliure. Es considerarà ús d'aparcament a partir de 5 cotxes.

6. Ús d'equipaments comunitaris

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

6.1 Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars.

6.2 Educatiu

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

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

6.3 Sanitari i assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de la tercera edat, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacions i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

6.4 Cultural

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

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

6.5 Associatiu

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

6.6 Religios

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

6.7 Funerari

Comprèn els locals i les instal·lacions destinades a cementiri i tanatori.

6.8 De transport

Comprèn aquelles activitats destinades a estacions d'autobús i aparcaments.

6.9 Ambientals

Comprèn aquelles activitats destinades a parcs d'energies alternatives.

6.10 Proveïment

Comprèn aquelles activitats destinades a subministrament de matèries primeres com mercats.

7. Ús agrari o rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

7.1 Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola. El Pla considera que aquest tipus d'activitats efectuen des de la vessant paisatgística i ecològica una funció ecològica i paisatgística en el sòl no urbanitzable.

7.2 Ramader

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

7.3 Forestal

Comprèn l'ús destinat a manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

També s'hi inclouran aquelles activitats silvícoles necessàries per dur a terme la funció principal definida anteriorment.

8. Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

8.1 Viari

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

8.2 Ferroviari

Comprèn aquelles instal·lacions i activitats pròpies de la xarxa ferroviària.

9. Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

9.1 Lleure

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

9.2 Ecologicopaisatgístic

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais o territoris no edificats que tenen determinades característiques medi ambientals o paisatgístiques i que són vulnerables a la pressió urbana. Es refereix a sòls que constitueixen un hàbitat d'espècies animals o vegetals, valuós per a l'equilibri ecològic i per a la millora de la qualitat ambiental així com els espais o territoris que destinats o no al conreu, reuneixen les esmentades característiques i sobretot les paisatgístiques, i que no poden donar suport a més activitats de tipus ramader que les actualment implantades i previstes per les normes.

També fa referència a les dinàmiques que fan possible aquests hàbitats (continuïtats d'espais lliures, vegetació, ecosistemes, etc.).

Article 32- Definició d'activitat, criteris de classificació i regulació sectorial

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3. Totes les activitats susceptibles d'afectar al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones estan sotmeses a la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental (DOGC núm. 2598 de 13.3.1998) així com al reglament de desenvolupament de l'esmentada Llei, aprovat per Decret 143/2003, de 10 de juny, i altres disposicions de desplegament.

Les activitats incloses en l'àmbit d'aplicació de l'esmentada Llei, d'acord amb la potencialitat d'incidència sobre el medi ambient, la seguretat i la salut, estaran sotmeses al règim d'autorització, llicència i control previstos en la regulació d'aquesta matèria i en les disposicions reglamentàries dictades en desenvolupament d'aquesta Llei i de l'Ordenança municipal específica.

4. Al moment d'entrar en vigor la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i el seu reglament s'aplicarà tant a les activitats de titularitat pública com privada el sistema d'intervenció administrativa de les activitats amb incidència ambiental que aquest nou cos normatiu i les seves disposicions transitòries preveguin.

Article 33- Regulació específica dels usos i les activitats

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

- a- Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
- b- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
- c- Les que s'estableixen per a la implantació d'usos en planta baixa d'edificis en determinades àrees de restricció que han estat delimitades.
- d- Les que s'estableixin en relació amb el nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn en ordenances municipals.

2. El planejament derivat podrà per mitjà de la tècnica de qualificació del sòl, establir els usos admesos, compatibles i prohibits en cada clau de zona, així com establir subzonificacions i condicionants en els usos que s'admetin.

Article 34- Situacions relatives de les activitats

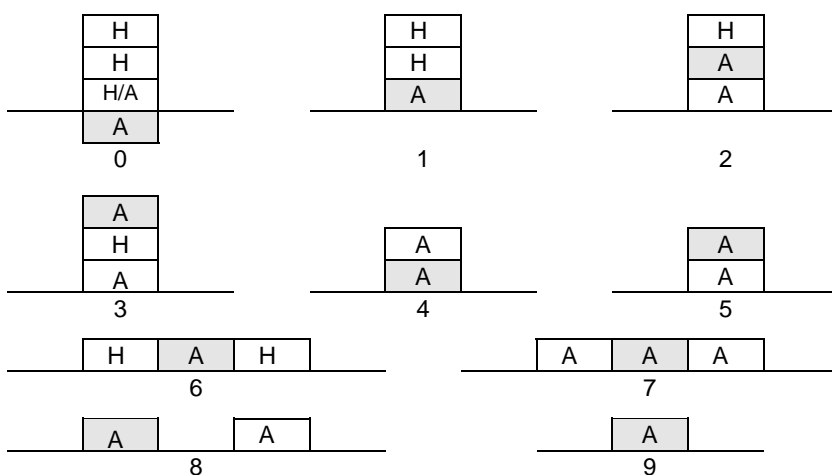
1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.

2. La situació relativa d'una activitat està determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

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

Article 35- Gràfics que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : habitatge

 situació de l'activitat

Article 36- Restricció d'usos en planta baixa d'edificis

S'estipula un règim de restricció de l'ús residencial que afecta les plantes baixes dels edificis ubicats als vials, trams i cruïlles indicats al plànol d'ordenació d'usos. La restricció de l'ús afecta a la part de l'edificació amb front al vial o plaça, i únicament fins a la meitat de la profunditat edificable possible de la planta baixa.

Article 37- Usos específics en relació amb les situacions relatives

1. Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, i sens perjudici del que disposa l'article anterior, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives previstes en el quadre següent:

USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç: PEC	<120 m ²	(4)									
	120 a 799 m ²	(4)									
Comerç: MEC	800 a 1299 m ²	(4)									
Comerç: GEC	1299 a 2499 m ²										
Comerç: GECT	>2500 m ²										
Oficines i Serveis	<150 m ²										
	>150 m ²			(1)	(1)						
Hoteler				(1)	(1)						

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Roda de Ter
- Aprovació inicial -

Restauració			(1)																	
Recreatiu	<100 persones d'aforament																			
	>100 persones d'aforament																			
Activitats no classificades																				
Indústria integrada			(2)	(1)																
Indústria urbana																				
Indústria agrupada																				
Indústria separada																				
Magatzems			(2)																	
Serveis tècnics i medi ambientals																				
Tallers de reparacions Vehicles			(3)																	
Aparcament																				
Estació de Serveis																				
Educatiu	<120 m ²			(1)																
	>120 m ²																			
Sanitari assistencial	<120 m ²																			
	>120 m ²			(1)																
Esportiu	<120 m ²																			
	>120 m ²																			
Associatiu	<120 m ²																			
	>120 m ²																			
Cultural				(1)																
Religiós	<120 m ²																			
	>120 m ²																			

(1) No, llevat que disposin d'accés independent.

(2) De risc intrínsec baix, a nivell de protecció del foc.

(3) Del mateix titular de l'edifici.

(4) Sense accés al públic.

Ús no permès Ús permès

Aquest quadre s'ha d'interpretar de manera conjunta amb l'article 36, relatiu a la restricció d'usos en planta baixa d'edificis, i amb les previsions específiques que, com a resultat d'aquest article, es preveuen a la regulació dels usos de les zones urbanístiques (claus urbanístiques), dels plans de millora urbana i dels polígons d'actuació urbanística, als quals corresponen els vials i trams relacionats a l'article anterior.

2. En relació amb l'ús industrial l'activitat haurà de complir el conjunt d'indicacions que estableix el següent quadre:

		SITUACIONS RELATIVES DE LES ACTIVITATS											
		0 - 2 - 3		1		6		4 - 5 - 7		8		9	
INDUSTRIA INTEGRADA	Integrada tipus a												
	Densitat potència Kw/m ²	0,10		0,15		0,25							
	Potència Kw	5		15		25							
	Emissió de gas	0/1/1,5		0/1/1,5		0/1/1,5							
	Vibracions en pals	5		5		5							
		DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT						
	Nivell sonor màx. a exterior	40	0	40	30	40	30						
	Nivell sonor màx. a interior	55	0	55	45	55	45						
	N s max int. habitatge afectada	25	0	25	10	25	10						
	Integrada tipus b												
	Densitat potència Kw/m ²	0,10		0,15		0,25							
	Potència Kw	10		25		100							
	Emissió de gas	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5							
Vibracions en pals	5		5		5								
	DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT							
Nivell sonor màx. a exterior	40	0	40	30	40	30							
Nivell sonor màx. a interior	60	0	60	50	60	50							
N s màx int. habitatge afectada	25	0	25	10	25	10							
INDUSTRIA URBANA	Densitat potència Kw/m ²	0,10		0,15		0,25		0,25					
	Potència Kw	10		25		125		350					
	Emissió de gas	1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5					
	Vibracions en pals	15		15		15		15					

		DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT				
Nivell sonor màx a exterior		55	0	45	35	45	35	45	35				
Nivell sonor màx a interior		65	0	65	55	65	55	65	55				
N s màx int. habitatge afectada		25	0	30	20	30	20	30	20				
IND. AGRUPADA	Densitat potència Kw/m ²							il-limitat		il-limitat		il-limitat	
	Potència Kw							il-limitat		il-limitat		il-limitat	
	Emissió de gas							1/2/1,5		1/2/1,5		1/2/1,5	
	Vibracions en pals							25		25		25	
								DIA	NIT	DIA	NIT	DIA	NIT
	Nivell sonor màx. a exterior							50	45	50	50	50	50
	Nivell sonor màx. a interior							75	70	75	70	75	70
IND. AILLADA	Densitat potència Kw/ m ²							il-limitat		il-limitat			
	Potència Kw							il-limitat		il-limitat			
	Emissió de gas							1,5/2,5/20		1,5/2,5/20			
	Vibracions en pals							25		25			
								DIA	NIT	DIA	NIT		
	Nivell sonor màx. a exterior							50	50	50	50		
	Nivell sonor màx. a interior							80	80	80	80		

Article 38- Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix les ordenances municipals, pugui permetre la seva compatibilitat.
- Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

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

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi
- Risc d'explosió

Article 39- Sorolls i vibracions

Definicions

1. S'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren a les normes tècniques vigents.

Projecte acústic

1. S'exigirà un estudi d'impacte acústic amb el contingut mínim establert per l'annex 10 de la Llei 16/2002 de 2 de juny, a totes les activitats contigües a habitatges (situacions relatives 0, 1, 2, 3 i 6), i que funcionin, totalment o parcialment, en horari nocturn.

2. S'exigirà igualment un projecte acústic a les activitats situades en contigüïtat amb usos educatius o sanitarioassistencials.

3. Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats que, malgrat que funcionin exclusivament en horari diürn, es realitzin en contigüïtat amb l'habitatge i presentin especial problemàtica pel que fa als sorolls i les vibracions.

4. El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicències d'instal·lació, ampliació o modificació de les activitats.

Regulació de les vibracions

1. Els nivells de vibracions màxims permesos vindran regulats per ordenança municipal.

2. Per tal d'evitar la transmissió de vibracions i sorolls a través de l'estructura, en activitats situades en contigüitat amb l'ús d'habitatge, educatiu i sanitarioassistencial, s'adoptaran les següents mesures preventives:

a) Totes les màquines aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions o es muntaran sobre brancades apropiades per esmorteir les vibracions.

b) Les màquines s'instal·laran separades de les parets mitgeres i en cap cas no podran tenir suport en parets, ni en pilars, ni en sostres, llevat, en aquest últim cas, de petites unitats auxiliars d'aire condicionat o de ventilació, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors de baixa freqüència.

c) Les connexions de ventiladors centrífugs, compressors, bombes i en general d'equips de transport de fluids als conductes de distribució i canonades s'executaran sempre mitjançant acoblaments elàstics.

d) Els elements de suport de conductes i les canonades de distribució de fluids es muntaran, particularment en els primers trams, amb elements elàstics, per tal d'evitar la transmissió de vibracions a través de l'estructura de l'edifici.

e) En travessar parets, els conductes i canonades ho faran sense encast i amb muntatge elàstic de provada eficàcia.

Horaris

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es consideren horaris diürn i nocturn els que s'indiquen a la taula següent:

ZONA RECEPTORA	HORARI	
	Dià	Nit
Zones residencials	8 - 21	21 - 8

Article 40- Regulació supletòria

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

Article 41- Simultaneïtat d'usos

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

Article 42- Mesures tècniques correctores

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

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

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

Article 43- Regulació dels aparcaments

Règim aplicable

1. L'àrea d'estacionament és un espai obert, fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. Es designa amb el nom d'aparcament els espais situats a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl de terrenys edificables del mateix solar, i les instal·lacions mecàniques especials destinades a la guarda de vehicles automòbils. Seran terrenys edificables a aquests efectes els compresos dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per a l'edificació.
3. La construcció dels estacionaments i aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles d'acord amb altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

Superfície computable

1. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
2. Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor a la meitat podrà descomptar-se i la superior a la meitat haurà de computar-se com un espai més.

Superfície de la plaça

1. Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i vuitanta centímetres (2,40x4,75 m) i amb una altura lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30 m). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).
2. En els garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).

Relació amb la circulació

1. Els estacionament i aparcaments es projectaran atenent sempre les seves possibilitats d'accés i les necessitats de la circulació.
2. Si s'instal·lés en immobles amb façana a més d'una via pública, les sortides hauran de projectar-se per aquella que resulti més adequada atenent la circulació rodada existent en cadascuna de les vies públiques. La solució proposada es raonarà en un estudi de naturalesa i intensitat del trànsit.

Altura lliure mínima

Els locals tindran una altura lliure mínima en tots els seus punts de dos metres i trenta centímetres (2,30 m) que no es podrà reduir amb canalitzacions o instal·lacions similars en les zones de circulació. En l'exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que poden penetrar, inferior en cinquanta centímetres (50 cm) l'altura lliure de pas del local i l'accés.

Disposició de les places

La disposició de les places d'estacionament i aparcament serà la suficient perquè es pugui accedir a totes elles directament de forma individualitzada.

Passadissos i accessos

En els plànols dels projectes que es presentin amb les sol·licituds de llicència figuraran assenyalats els emplaçament i passadissos d'accés dels vehicles, tant en els estacionaments com en els aparcaments.

Rampes i accessos

1. L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a cinc metres (5,00 m) per a dos sentits de circulació i a tres metres (3 m) per a un únic sentit. Aquesta amplada haurà de respectar-se en l'entrada de l'aparcament i en la rampa. En els aparcaments dotats amb medis mecànics substitutoris de rampes, quan no tinguin més de dotze places i s'autoritzin excepcionalment, la zona d'espera des de l'entrada serà de set metres i cinquanta centímetres (7,50 m) i l'amplada no inferior a cinc metres (5 m), mentre que en els aparcaments robotitzats serà la suficient perquè eviti l'espera en la via pública. En aquest cas, s'haurà de garantir una capacitat d'entrada per hora igual a un mínim de la meitat de la capacitat total de l'aparcament. En tot cas, l'autorització d'aparcaments mecanitzats o robotitzats i similars, queda condicionada als requisits de tràfic, mobilitat i accessos que determini l'Ajuntament.
2. Els accessos per a un únic sentit de circulació podran ser utilitzables alternativament en un i altre sentit mitjançant la senyalització adequada.
3. Les rampes tindran l'amplada suficient no inferior a tres metres (3 m) per al pas lliure dels vehicles; quan des d'un extrem de la rampa no sigui visible l'altre extrem, i la rampa no permeti la doble circulació, haurà de disposar un sistema de senyalització adequat de bloqueig.
4. Les rampes on els vehicles hauran de circular en els dos sentits, tindran una amplària suficient no inferior a cinc metres (5 m) per al pas simultani de dos vehicles, sempre que la planta o plantes a les quals serveixin sobrepassin la capacitat de 40 places.
5. Els aparcaments amb capacitat per a més de 40 places hauran de disposar, com a mínim, d'un accés per a dos sentits de circulació d'una amplària no inferior a cinc metres (5,00 m) o de dos accessos per a un únic sentit de tres metres (3 m) d'amplària mínima per a cadascun.
6. Els aparcaments amb capacitat per a més de 100 places hauran de tenir com a mínim dos accessos, que seran abalisats de manera que s'estableixi el sentit únic de la circulació.

Pendent de les rampes

Les rampes no sobrepassaran del 20 per 100 en el punt de màxim pendent. L'amplària mínima serà de tres metres (3 m), amb el sobreample necessari en les corbes. En els quatre metres (4 m) següents de profunditat als accessos del local, les rampes tindran un pendent màxim del 4 per 100 quan hagin de ser utilitzades com a sortida al carrer.

Aparells muntacotxes

Excepcionalment, es podrà autoritzar la instal·lació d'aparells muntacotxes per a l'accés al garatge-aparcament. Quan l'accés es realitzi exclusivament per aquest sistema s'instal·larà un aparell per cada 20 places o fracció. L'espai d'espera horitzontal tindrà un fons mínim de 7,50 metres i l'ample no serà inferior a 5 metres.

Article 44- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús dels serveis privats tipus bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars (s'exclouen discoteques, sales de festes, sales de ball, bar musicals, cafè teatre, cafè concert o similars).

Règim aplicable

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats d'esbarjo de tipus bar, bar-restaurant, croissanteria o similar, realitzades per iniciativa privada o pública, amb venda i consum de begudes alcohòliques o sense.
2. Tant per la naturalesa de l'activitat en qüestió com per les característiques dels locals que les acullen s'exigirà en tots els expedients un projecte d'aïllament acústic.
3. Les sol·licituds de llicència d'obertura, ampliació o modificació important de l'activitat (bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars) aniran acompanyades, a part de tota la documentació normal, d'un certificat emès per un tècnic competent, visat pel col·legi professional que correspongui, que posi de manifest el valor de l'aïllament acústic mesurat 'in situ'.

4. El nivell sonor admissible vindrà regulat pel mapa de capacitat acústica.

Paràmetres urbanístics

1. Es fixen els següents paràmetres urbanístics mínims per a la instal·lació de bars, restaurant-bar, restaurant, croissanteries, venda de pa amb degustació i similars:

- Alçada mínima exigible: 3 metres en un 90% de la seva superfície útil
- Superfície útil mínima exigible: 60 m² (es considera superfície útil la compresa per l'espai del bar incloent la zona de la barra, cuina i serveis sanitaris, excepció feta dels magatzems i patis interiors).
- L'espai on es desenvolupa l'activitat ha de tenir una amplada útil interior mínima en la façana directa al vial de 4 metres.

No obstant això, l'alçada reguladora mínima exigible podrà ser de 2,6 metres i la superfície útil exigible podrà ser de 50 m² en els establiments que s'instal·lin en la qualificació de zona de nucli antic, Clau 1a i Clau 1b; sempre que es compleixin simultàniament les condicions següents:

- 1) Quan es tracti d'edificis de més de 25 anys d'antiguitat, en els quals no s'hagi canviat la cota del primer forjat.
- 2) Quan es restauri la façana corresponent a la planta baixa deslliurant-la de qualsevol element estrany sobreposat en el temps, en relació amb la seva coherència formal i tipològica amb el conjunt de la façana.
- 3) Quan la retolació de l'establiment compleixi l'ordenança vigent sobre retolacions comercials, tendals i disposicions de plantes baixes comercials.

Canvis de titularitat

1. En cas que hi hagi un canvi de titular l'activitat no podrà continuar si no s'adequa totalment a la normativa vigent en el moment del canvi; en cas d'impossibilitat d'adequació a la normativa vigent no es podrà tramitar el canvi de titularitat.

2. No obstant el que disposa el paràgraf anterior, als sol·licitants de canvi de nom d'una d'aquestes activitats que disposin de llicència d'obertura quan entri en vigor aquesta normativa no se'ls exigirà el compliment dels paràmetres urbanístics mínims, si els nous titulars són parents en primer grau de consanguinitat de l'antic titular de l'establiment, o que, no existint parentiu amb l'antic titular, l'activitat no s'hagi interromput per un període superior a l'any.

3. Per tal de vetllar que no es faci frau, a la finalitat d'aquesta exempció caldrà que el titular fiscal de l'activitat després del canvi de nom sigui la persona que regeixi efectivament el local. A aquests efectes, l'Ajuntament es reserva el dret de revocar l'autorització de canvi de nom que en els casos puntuals en què l'hagi pogut concedir.

Mesures correctores específiques

1. Per a la prevenció contra vibracions, i per tal d'evitar soroll a través de l'estructura, particularment en edificis eminentment residencials o bé d'ús mixt d'habitatges i altres activitats, així com a locals que afrontin amb habitatges, es tindran en compte les següents mesures:

- Totes les màquines instal·lades al costat o sota d'habitatges aniran dotades d'elements esmorteïdors de vibracions.
- Les màquines i motors s'instal·laran a una distància de 80 cm de parets mitgeres i en cap cas podran tenir suports en parets, pilars ni sostres, llevat aquest últim cas de petites unitats d'aire condicionat sense compressors, sempre que la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmorteïdors.
- Quan el focus emissor de soroll sigui un aparell es podrà exigir com a complement dels requisits referents als aïllaments acústics la instal·lació d'un limitador de volum automàtic i calibrable. L'aparell serà fàcilment precintable i degudament homologat, quan això sigui possible.

Article 45- Regulació dels paràmetres exclusius per a l'ús de sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars

Règim aplicable

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats com sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars que estan incloses en el Catàleg del reglament de policia i espectacles (llevat les activitats de restauració), realitzades per iniciativa privada o pública envers el públic.

2. No es podran instal·lar discoteques ni altres activitats d'esbarjo compreses dintre els serveis privats o d'ús recreatiu que suposin l'existència d'actuacions en directe en locals que formin part d'edificis d'habitatges o que afrontin amb habitatges.

Mesures correctores específiques

1. L'Alcaldia pot ordenar la instal·lació d'un limitador de volum que es precintarà després de la seva calibració a un nivell sonor d'emissió prefixat en funció de l'aïllament acústic brut i el límit sonor normatiu que correspongui.

2. L'atorgament de nova llicència municipal per a la instal·lació, obertura i funcionament de sales de festa, sales de ball, discoteques, bars musicals, cafè teatre, cafè concert o similars, estarà subjecta en tot cas al compliment de les condicions següents:

- a) Que els establiments disposin d'un nombre de places d'aparcament privades per a turismes equivalent a la meitat del seu aforament autoritzat;
- b) Que l'aparcament es trobi a una distància no superior als deu metres del local; aquesta distància es prendrà sempre en mesures ortogonals, en les què no es computaran les amplades dels vials públics.

3. L'Ajuntament, en atenció a les peculiaritats del local i guardant sempre la proporcionalitat deguda, podrà exigir als peticionaris, amb caràcter previ a l'autorització de l'activitat, la redacció i la tramitació d'un pla especial que ordeni l'estacionament a la zona i els accessos a l'aparcament.

CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 46- Regulació de l'edificació

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

En tots els casos caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

Article 47- Tipus d'ordenació de l'edificació

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

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

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

3) Edificació ordenada volumètricament (volumetria específica):

Correspon a una edificació que s'ajusta a uns volums que poden ser definits amb independència de l'alineació dels carrers, i conforme als paràmetres d'aquest sistema d'ordenació.

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Article 48- Parcel·la

1. Definició.

a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.

b) Façana mínima. És la condició per la qual un solar, per ser edificable separatament ha de donar front a via pública.

c) Superfície mínima. És la condició numèrica que ha de complir un solar per ser edificable.

d) Si dins d'aquest Pla o en els plans parcials, especials o plans de millora, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, seria obligatori, per poder edificar, complir aquesta superfície mínima o façana mínima. Les parcel·les anteriors a l'aprovació del POUM i que no compleixin la superfície mínima o la façana mínima es consideren igualment edificables encara que no compleixin les prescripcions d'aquests article quant a façana i parcel·la mínimes.

e) Les parcel·les mínimes seran indivisibles.

La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Condicions de solar.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir amb les condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament.

3. Tanca dels solars.

Són els elements de separació entre parcel·les i espai públic o entre parcel·les.

Tots els solars sense edificar hauran d'estar tancats, en el seu front a vial, amb una tanca de 2 m d'alçada mínima amb material massís i acabat de façana, segons determina l'Ordenança municipal.

Article 49- Edificabilitat

1. Índex d'edificabilitat neta.

És l'índex que relaciona els metres quadrats de sostre construïble per metres quadrats de sòl d'aprofitament privat que es defineix per a cada zona.

2. Sostre màxim.

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris de mesurament definits en aquest Pla.

3. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat.

a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada.

b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.

c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.

d) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell dependent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat.

e) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.

4. Sostre màxim per unitat d'ordenació desenvolupada.

És la superfície de sostre edificable resultat d'aplicar les directrius del Pla de millora urbana vigent en el conjunt de la unitat d'ordenació.

5. Sostre real.

a) És la superfície de sostre construïda.

b) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

6. Sostre real per unitat d'ordenació.

a) És el sostre construït a l'interior de la unitat d'ordenació corresponent.

b) El sostre real per unitat d'ordenació és la suma dels sostres reals de les diferents unitats d'edificació.

c) Els criteris d'amidament del sostre real seran els que s'estableixen a efectes de càlcul d'edificabilitat.

Article 50- Densitat d'habitatges

Àmbit d'aplicació:

- En sol urbà, a totes les obres d'ús residencial, de nova planta, addició, reforma, ampliació o rehabilitació. S'exceptua la seva aplicació en l'ús residencial de promoció pública per a habitatge protegit o de protecció oficial

Paràmetres a considerar:

- **SHP** : Superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament en la parcel·la. No es computa l'increment de superfície pel possible aprofitament de l'espai sotacoberta.

Nombre màxim d'habitatges:

- El nombre màxim d'habitatges admesos per parcel·la és el resultat de la superfície construïda per a ús residencial permesa pel planejament, SHP, dividit per 100.

Nre. màxim d'habitatges per parcel·la = SHP / 100

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

Si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

Article 51- Ocupació

1. Ocupació.

a) L'ocupació màxima d'un edifici s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum construït per sobre de la planta soterrani, inclosos els cossos sortints, els elements sortints

permanents i els patis de llums i de ventilació.

b) Quan l'edificació se situï alineada al vial s'admetran els cossos i elements sortints segons la regulació d'alineació de vial, però seran computables dins del sostre edificable.

2. Ocupació del soterrani.

L'ocupació en plantes soterrani vindrà fixada segons el tipus d'ordenació.

3. Els porxos comptabilitzen al 100% a nivell d'ocupació igual que els ràfecs de més de 60 cm.

Article 52- Volum de l'edificació

1. Perímetre regulador.

a) Són aquelles alineacions màximes de l'edificació.

b) En funció de la proposta hi pot haver una alineació diferent per a cada planta.

c) Els cossos volats dels edificis són compresos dins el perímetre regulador, a excepció de quan l'edificació se situï a les alineacions de vial.

2. Perfil regulador.

És l'alçada màxima que poden tenir els edificis o les parts d'edificis.

3. Alçada reguladora màxima.

a) És l'alçada que com a màxim poden assolir les façanes dels edificis.

b) En general l'amidament de l'alçada dels edificis, atès que aquests s'ordenen amb independència dels carrers, s'haurà de fer des de la cota de referència de la planta baixa fins el forjat superior de l'edificació comptabilitzant tots els gruixos de l'element de la coberta a excepció de les teules.

4. Alçada màxima.

És la cota màxima a la qual pot arribar la part superior d'una edificació.

5. Nombre de plantes màxim.

És el nombre màxim de plantes que pot contenir l'edifici o la part d'edifici dins de l'alçada reguladora.

6. Cotes de referència de la planta baixa.

Determinen la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació i poden ser diverses per a un mateix edifici.

7. Línia de façana.

És l'alineació geomètrica que marca la separació entre el sòl privat i la via pública. La donen els plànols d'ordenació però no sempre defineix amplades constants i regulars de l'espai viari.

8. Fondària edificable.

És la part de la parcel·la on s'ha de col·locar l'edificació, situada entre l'alineació de façana que determina el plànol d'ordenació i la façana oposada.

9. Separacions als límits o patis privats.

Són les distàncies mínimes que, mesurades des de les partions de la parcel·la cap endins, defineixen unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ésser ocupades per l'edificació. Són destinades a aparcament, jardins o emmagatzematge.

10. Volada màxima.

És la condició que fixa les característiques i superfície màxima en que serà permès que les plantes altes envaeixin la superfície de vial o pati de parcel·la, formant un avanç de la línia de façana en forma de balcó, galeria o tribuna.

11. Gàlib.

És el volum màxim del qual no podrà sobresortir cap element.

En general està definit per uns plans inclinats amb un pendent del 30% aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima.

12. Construccions per damunt de l'alçada reguladora.

Per damunt de l'alçada reguladora només podran construir-se barbacanes o baranes de terrat,

acabaments de coberta o elements decoratius amb una altura no superior a 1 m, i construccions auxiliars com dipòsits, claraboies, caixes d'escala i ascensors, etc, sense superar mai el gàlib.

Article 53- Planta baixa

És la que serveix d'accés a l'edificació. Es regula la seva condició depenent de si és alineació de vial, edificació aïllada o volumetria específica.

Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresol.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m².

A les plantes baixes serà permesa la construcció d'altells lleugers, sempre que no tinguin accés independent des de l'exterior, se separin almenys quatre metres de la línia de façana i guardin alçades interiors lliures mínimes de 2,40 m.

Article 54- Plantes soterrànies

Es defineix com a planta soterrani la situada sota la planta baixa.

No s'hi permeten els usos residencial, educatiu i sanitari. Els soterranis per sota del primer soterrani només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

La superfície de la planta soterrani no computarà a efectes de l'edificabilitat màxima permesa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrànies és de 2,30 metres

Article 55- Planta pis

Són les plantes per sobre de la planta baixa que es poden forjar fins arribar a l'alçada reguladora permesa. Normalment venen especificades per plànol. Les plantes pis tindran una alçada lliure entre forjats mínima de 2,70 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2,30 metres.

Article 56- Planta sotacoberta

S'entén per espai sotacoberta o golfes el volum comprès entre el darrer forjat de l'edificació i la coberta d'aquesta. Estan permeses les golfes habitables sempre que no ho prohibeixin les condicions d'edificació de cada zona.

La superfície de les plantes sotacoberta amb una alçària lliure superior a 1,50 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, a excepció d'aquelles que no siguin accessibles.

Es distingeixen dues classes de sotacobertes:

- a) **Espai sotacoberta auxiliar:** aquell en què l'espai es destina a dependències auxiliars de caràcter comunitari (allotjament de maquinària, safareigs, estenedors) o a dependències auxiliars de caràcter individual (trasters).
- b) **Espai sotacoberta complementari:** aquell en què l'espai és complementari dels habitatges situats a la planta immediatament inferior. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.

Article 57- Coberta

És l'element que cobreix l'edificació i la protegeix. Pot ser inclinada o plana.

La col·locació de la coberta està definida per l'altura reguladora màxima de l'edificació o per l'altura màxima, depenent de la zona on es situï.

Finestres i llucanes sobre la coberta: Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Article 58- Instal·lacions i antenes a coberta.

1. En cas d'instal·lació de part de la maquinària en cobertes planes, aquesta es realitzarà de forma que quedi integrada en el conjunt de la coberta.

Tots els habitatges i locals hauran d'incorporar una preinstal·lació d'aire condicionat. Els aparells exteriors de climatització hauran d'estar integrats al volum de l'edificació i podran ubicar-se a la coberta o enrasats per l'exterior a la fusteria dels forats de façana, sempre que no siguin visibles des de la via pública. Es prioritzarà la ubicació en la coberta, i cas de ser necessària la seva instal·lació en façana, s'instal·laran preferentment a les façanes interiors d'illa. Hauran d'ubicar-se sempre a una alçada superior a 2,30 m de la rasant del vial.

No es permeten sortides de conductes d'instal·lacions en façana principal.

2. Les antenes al servei de l'edifici es situaran a la coberta i en cas que no sigui possible tindrà el mateix tractament que els aparells exteriors de climatització. Es prohibeix la ubicació d'antenes parabòliques i el seu cablejat a la façana principal.

Es tendirà a la substitució de les antenes de televisió individuals en edificis plurifamiliars per una única antena col·lectiva.

3. Tots els locals hauran d'estar preparats per a poder admetre l'ús de restauració i incorporaran una sortida de fums integrada al volum.

Article 59- Celoberts i patis de ventilació

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

2. Les parets dels celoberts o patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

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

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

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

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert i patis de ventilació no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

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

5.3. El paviment del celobert i patis de ventilació ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

6. Es compliran els requisits mínims del decret d'habitabilitat vigent.

Article 60- Cossos sortints

S'entén per cossos sortints aquells que sobrepassen l'alineació de façana i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.

1. Són cossos sortints tancats els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables.

No es permeten el cossos sortints tancats en carrers menors de 8,00 metres.

2. Són cossos sortints semitancats els que tinguin tancat totalment algun dels seus cantons laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars, que reuneixen aquestes característiques.

3. Són cossos sortints oberts els balcons.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

No es permeten els cossos sortints oberts en carrers menors de 4,50 metres.

Article 61- Elements sortints

S'entén per elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen el pla de façana.

Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els parasols, i d'altres elements similars. No estan inclosos en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.

Article 62- Energia solar tèrmica

Hi ha l'obligatorietat, sempre que sigui possible, d'incorporar sistemes de captació d'energia solar tèrmica per a la producció d'aigua calenta als edificis i les construccions. Les instal·lacions s'hauran d'adequar al Codi Tècnic de l'Edificació o a la normativa vigent.

Article 63- Rètols marquesines, veles i banderoles

S'hauran de retirar 30 cm. del límit de la vorada. La seva altura mínima serà de 3,00 m..

Article 64- Tanques publicitàries

No s'admet la col·locació de tanques publicitàries en tot el sòl urbà a excepció d'aquelles que anunciïn una activitat temporal que s'està realitzant al mateix solar (per exemple les que anuncien una promoció d'habitatges que es construeix al solar on s'ubica la tanca).

Article 65- Elements patrimonials

En cas d'intervenció en edificació existent, si es detecta la presència de qualsevol element d'interès arquitectònic, tant en l'interior com en l'exterior de l'edificació, com poden ser portes amb dovelles de pedra, brancals i dintells de finestres, dovelles amb alguna inscripció, rajoles..., caldrà mantenir-los.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Article 66- Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i parcel·la mínima.

Article 67- Aliniació a vial

És la línia que estableix al llarg del vial els límits de l'edificació.

Article 68- Aliniació de façana

És la línia que assenyala el límit a partir del qual haurà d'aixecar-se la façana de l'edificació.

Article 69- Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

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

Hi ha l'obligació d'alinejar la planta baixa a la línia de façana. Únicament es permet una reculada màxima de 1,50 metres de fondària i amplada per a l'accés de vianants a l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligació de l'alineació els locals comercials. Els accessos als garatges han d'estar alineats a façana.

Article 70- Plantes pis

Les plantes pis s'han d'ajustar a la línia de façana a excepció de les determinades en cada zona.

Article 71- Planta soterrani

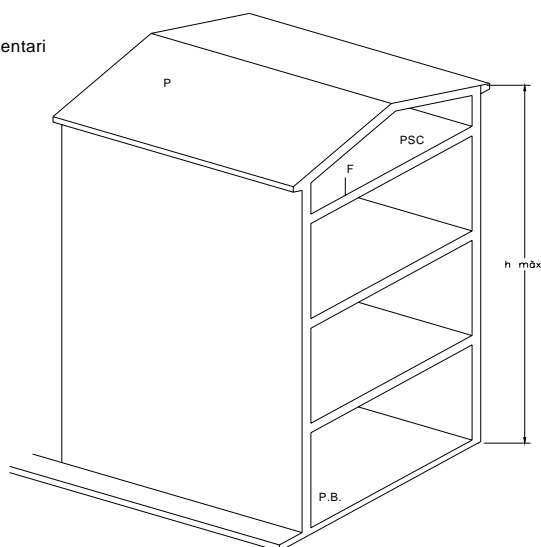
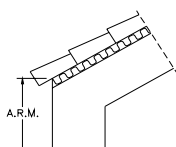
S'admet l'ocupació del 100% de la parcel·la en planta soterrani.

Article 72- Coberta

L'acabat de coberta inclinada serà de teula vermella tradicional o similar, excepte que en les condicions específiques de cada zona se'n determinin altres.

1. L'alçada reguladora màxima es compta des de sota teula i des del pla de façana, per tant la planta coberta inclinada complirà aquesta condició. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%. 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.

- PSC : Sotacoberta. Espai sotacoberta auxiliar o complementari
- F : Cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.
- P.B. : Planta baixa
- P : Pendent de la coberta màxim 30%
- h. màx. : Alçada reguladora màxima

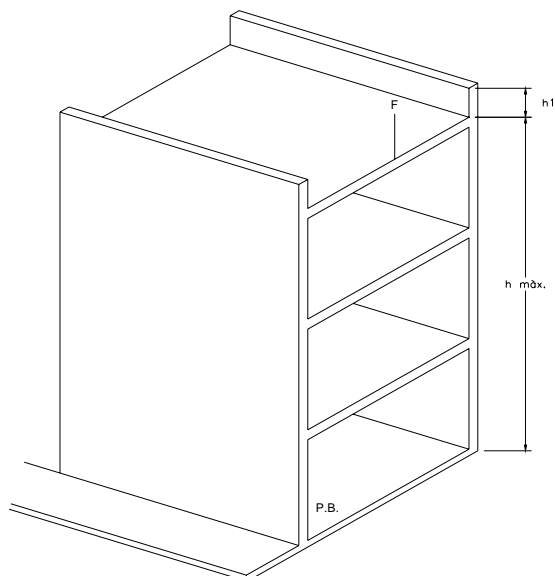


2. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Les baranes tindran una alçada màxima d'1,50 metres per sobre de l'alçada reguladora màxima. Les cobertes planes no podran sobrepassar la línia de façana, per tant no podran fer volada.

F : Cara superior del sostre de la darrera planta que permet l'edificació.

h. màx. : Alçada reguladora màxima

h 1 : Alçada de la barana per damunt de la coberta.
 $0.80 = h1$



3. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, climatització, caixes d'escala, caixes d'ascensor, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

Article 73- Planta sotacoberta

Condicions dels espais sotacoberta:

- Espai sotacoberta auxiliar:

- destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters.
- accessibilitat: Hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària i/o ascensor.

- Espai sotacoberta complementari:

- destinació: cambres higièniques (a excepció de la cuina), sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament inferior al qual es vincula haurà de tenir la consideració d'habitatge complet, d'acord amb el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdul·la d'habitabilitat o el que el substitueixi..
- accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge inferior per garantir la impossibilitat d'independització d'aquest espai. L'ascensor no podrà tenir accés al nivell del sotacoberta.
- limitacions de superfície: com a mínim la meitat (1/2) de la superfície útil de la unitat s'haurà de realitzar a l'habitatge immediatament inferior.

Article 74- Cossos sortints i elements sortints.

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

- L'alçària lliure mínima entre la vorera i el sota forjat dels cossos sortints és de 3,00 metres en tots els punts, excepte que en les determinacions de cada zona se'n determinin d'altres. Aquesta norma s'aplicarà tan sols en els edificis que estiguin alineats a la via pública i en la façana principal.
- Si la seva superfície no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita pel producte de la meitat de l'amplada de la façana per:
 - 0,40 m. En carrers de no més de 6m. (vol. Màx: 0,4)
 - 0,60 m. En carrers de no més de 8m. (vol. Màx: 0,6)
 - 0,80 m. En carrers de no més de 12m. (vol. Màx: 0,8)
 - 1 m. En carrers de més de 12m. (vol. Màx: 1,00)

Les superfícies indicades en aquestes Normes són les màximes per a cossos sortints oberts (balcons, galeries i celoberts) En cas que es construïssin cossos sortints tancats o semitancats (tribunes o marquesines tancades) les superfícies de volada màxima seràn la meitat de les fixades.

- No es permeten voladissos en planta baixa superiors a 20 cm.
 - Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de façana, respectant el límit lateral de vol. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per al conjunt que formen les diferents façanes.
 - Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana. En el cas d'un edifici amb front a varies vies la regulació s'aplicarà per a cada tram de façana per separat.
 - El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 0,80 metres de la paret mitgera.
 - El front del voladís ha de ser paral·lel a la línia de façana, excepte en els carrers de més de 12 m. d'amplada.
 - La volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai lliure interior de l'illa és la mateixa establerta per la façana principal. S'hauran de separar 0,80 de les mitgeres.
- En l'espai lliure interior de l'illa no s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

2. El vol dels elements sortints, com ràfecs, gàrgoles, rètols, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més de 15 cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia i es col·locarà a l'alçada mínima de 3,00 m, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar com a màxim 40 cm, en carrers d'amplada fins a 12 m., i 80 cm en els carrers més amples.

Article 75- Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana i en el cas de coberta inclinada seria el punt del pla de façana que coincideix amb el pla inclinat de recolzament de la teula.

El nombre de plantes es determina tant per la façana principal com per a la façana posterior.

Article 76- Regles sobre determinació d'alçades

Determinació del punt de referència de l'alçada reguladora.

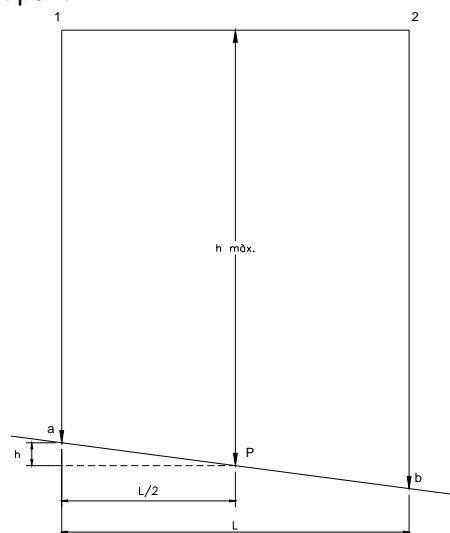
1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:

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

Suposit 1.a : diferencia de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana menor o igual a 0.60 m.

$h < 0.60$

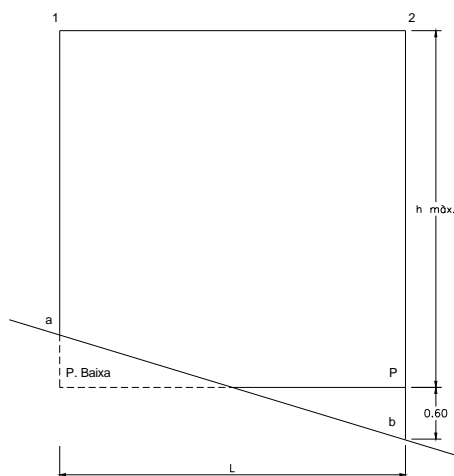
- h. màx. : Alçada reguladora màxima
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- L : Longitud de façana
- P : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
- 1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent



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

Supòsit 1.b : diferència de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana superior a 0.60 m.

$h > 0.60$



h. màx. : Alçada màxima reguladora

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

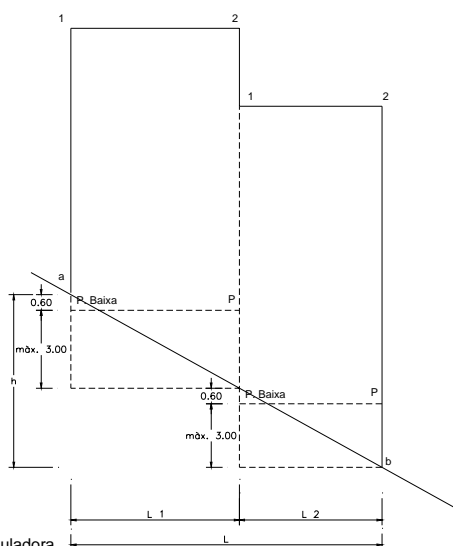
L : Longitud de façana

P : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

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 3 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

Supòsit 1.c : la rasant de la voravia es situa a més de 3 metres per sota del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora, com a conseqüència d'aplicar la regla 1 b.



h. màx. : Alçada màxima reguladora

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

h : Desnivell entre a i b

L : Longitud de façana

L1,L2 : Longitud dels trams de façana

P : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

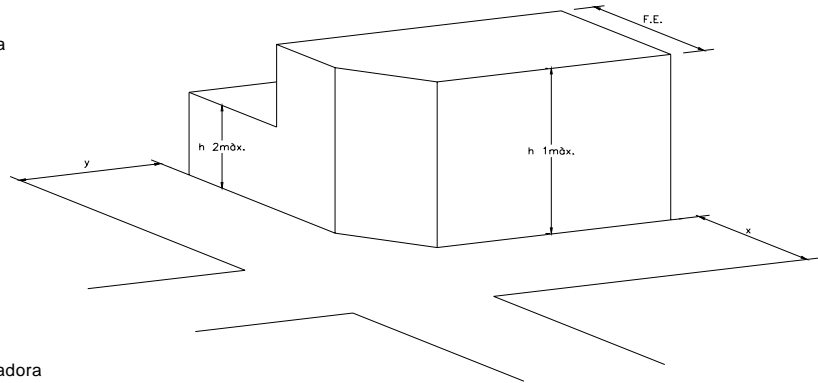
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.

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

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola, separant els trams amb diferent alçada reguladora.

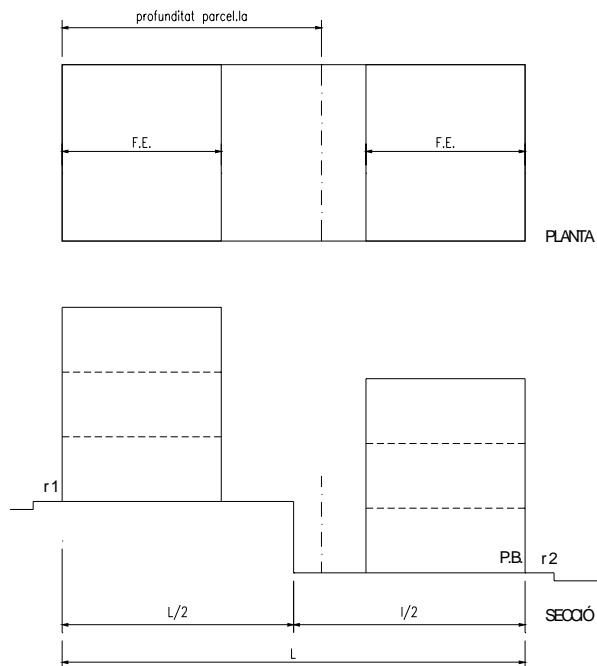
Suposit 2.b : Edificis amb façana a dues vies
que fan cantonada o xanfrà amb alçades
reguladores diferents

Les alçades es mesuran per cada
tram d'alçada independent



h. màx. : Alçada màxima reguladora
x,y : Amplades carrer
F.E. : Fondària edificable

3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xanfrà, l'edificació dels quals en cada frontal estigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa, regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents.



4. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xanfrà, si no disposen d'espai lliure interior, regularan la seva alçada prenent-la des de la façana on el plànol d'ordenació indica el nombre màxim de plantes

Article 77- Regles sobre mitgeres

S'enten per mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per patis de llum.

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

Article 78- Profunditat edificable

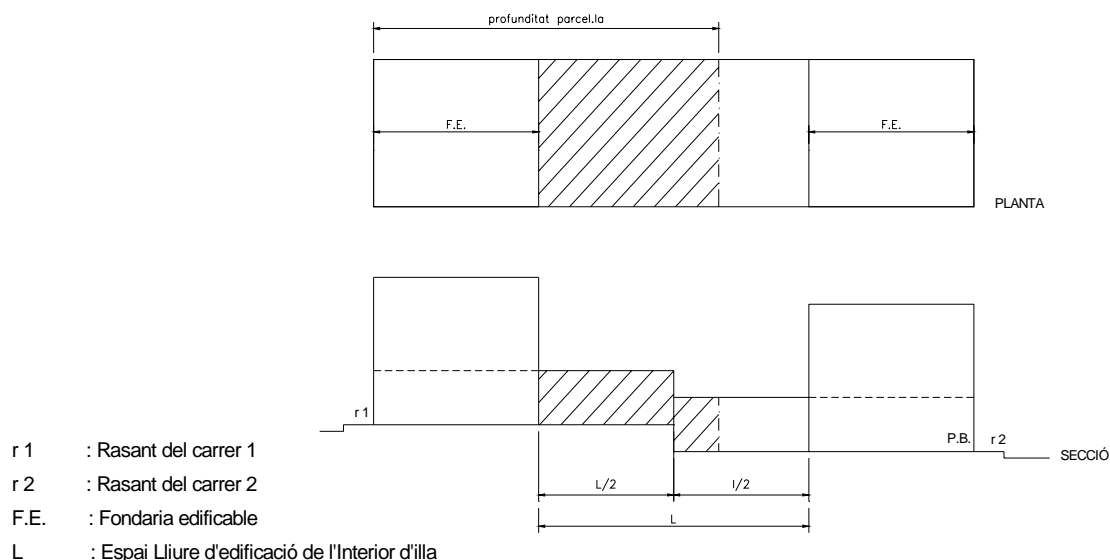
Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de "l'espai lliure interior d'illa".

Article 79- Edificació en el pati d'illa o pati posterior de l'edificació

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona:

1. L'edificació en interior d'illa, quan sigui permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació, no pot depassar l'alçada lliure de 3,50 metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora fins sobre forjat, s'haurà de cobrir mitjançant coberta plana. Les alçades de les parets mitgeres seran de 1,80 m i amb obra massissa i amb el mateix acabat de façana en ambdues cares.

2. L'alçària de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.



3. S'admetrà l'edificació en soterrani en tot el solar, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa.

4. Es podran construir piscines separades un metre de les mitgeres, mantenint la rasant del nivell de la planta baixa.

5. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta de l'edifici principal. En el cas que l'edifici del costat sigui més alt, la xemeneia sempre haurà de sobrepassar el ràfec de les cobertes veïnes.

Article 80- Tractament del pati d'illa o pati posterior de l'edificació

Els patis d'illa o posteriors de l'edificació hauran de rebre un tractament enjardinat o de paviment tou natural tipus sauló o similar en un 50% de la seva superfície.

Es fomentarà la nova plantació d'especies vegetals.

Article 81- Tanques de parcel·les edificades

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer (alineació reculada de vial) o a zona verda: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Fins a una alçària de 1,10 metres serà massissa i amb acabat de façana i la resta

s'acabarà amb vegetació d'arbust o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balaustrades i la tela metàl·lica.

- Tanques entre veïns:

- en terrats de planta pis: tindran una alçada de 1,80 metres que serà de material massís i amb acabat de façana en ambdues cares.
- en jardins de planta baixa: tindran una alçada màxima de 1,80 m. Fins a una alçada de 0.50 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i balaustrades.

Article 82- Regulació dels aparcaments

S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament següents:

Aparcament per a bicicletes:

- ús habitatge: 2 places / habitatge o 2 places / 100 m2 sostre o fracció
- ús comercial: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció
- ús oficines: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció
- ús industrial: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: Turismes

- ús habitatge: 1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció
- ús industrial: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: vehicles pesants

- ús industrial: 1 plaça / 500 m2 sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: Motocicletes:

- ús habitatge: 0,5 places / habitatge o 1 plaça / 200 m2 sostre o fracció

Cada plaça d'aparcament per a turisme disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,40x4,75 m) i amb una alçada lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30 m). Les places d'aparcament per a motocicletes disposaran d'un espai configurat per un mínim d'un metre per dos metres i vint centímetres (1,00x2,20 m). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

Les places per a turismes ubicades en espai lliure de parcel·la estaran configurades per un espai mínim de dos metres i vint centímetres per quatre metres i cinquanta centímetres (2,20x4,50 m), mentre que les de vehicles pesants seran de tres metres per quinze metres (3,00x15,00 m).

Tant en el cas de creació d'habitatges nous en edificis de nova planta, com per l'ampliació d'edificacions existents, quan es demostrï que tècnicament és impossible, s'admetrà la no aplicació de l'obligació de places d'aparcament, però la densitat dels habitatges que regula l'article 50 de la normativa del POUM, es modificarà de la següent manera:

Paràmetres a complir sobre el nombre màxim d'habitatges:

El nombre màxim d'habitatges admesos, N, és el resultat de l'aplicació de la següent:

$$\text{Nre. màxim d'habitatges, N} = \frac{\text{SH}}{120}$$

on,

SH : superfície construïda per a ús residencial per la que es sol·licita llicència.

si el nre. habitatges es troba entre el valor enter i l'enter,5 = núm. enter baix.

si el nre. habitatges es troba entre el valor enter,51 i l'enter,99 = núm. enter alt

S'entén per "tècnicament impossible" quan per la geometria o dimensions de la parcel·la o de l'edifici existent: no sigui possible la construcció dels aparcaments necessaris, sigui extremadament

difícil la seva execució, o perquè en la planta baixa on seria possible ubicar-hi les reserves dels aparcaments necessaris es té la previsió o existeix una activitat admesa pel planejament diferent a la d'habitatge.

No serà aplicable quan la llicència sigui per a un sòl habitatge.

Article 83- Distància entre darrer forjat i l'inici de la coberta

Es fixa una distància màxima entre la part superior del darrer forjat de l'edificació i l'inici de la coberta, sens perjudici del que aquest POUM determini per a cada zona, la qual s'estableix en vuitanta centímetres (0,80 m) mesurats en el pla de façana.

SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 84- Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

Definició: És aquella zona en la que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les i que per la baixa densitat d'ocupació i aprofitament, pot deixar-se a la lliure disposició sempre que compleixi els paràmetres establerts en la zona.

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

Article 85- Sòl lliure d'edificació

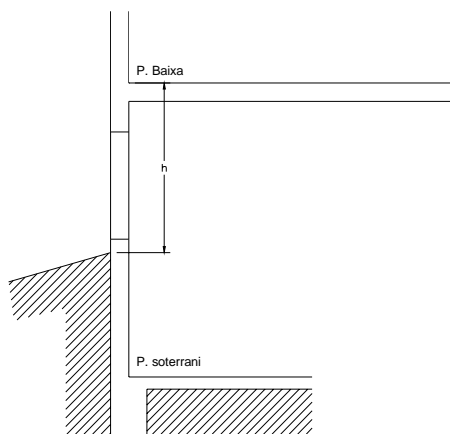
1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

2. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta.

3. S'admet la construcció de piscines, que hauran de respectar les separacions mínimes a partions establertes.

Article 86- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

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



Article 87- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

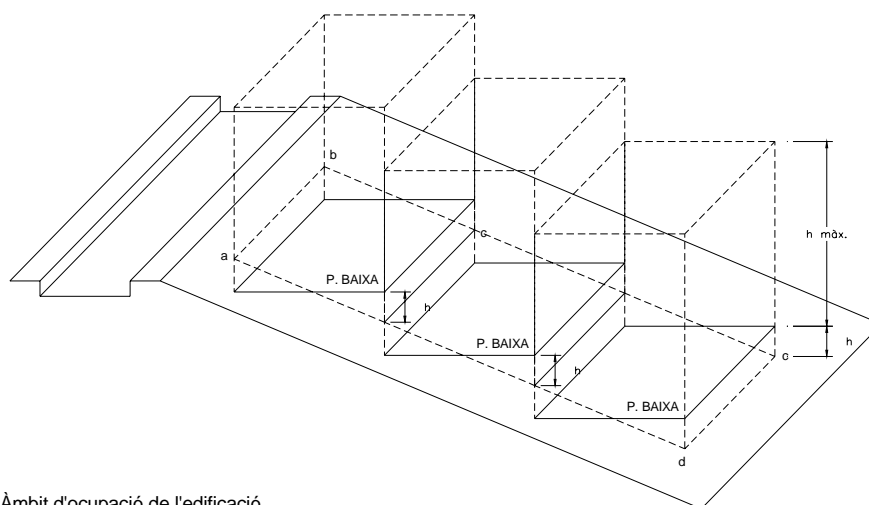
Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.

Article 88- Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacoberts...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al carener de la coberta inclinada o fins a la part superior del terrat pla de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.



$h < 1 \text{ m.}$

a-b-c-d- : Àmbit d'ocupació de l'edificació

h màx. : Alçada màxima

Article 89- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 50 cm.

Article 90- Construccions auxiliars

S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estris de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safreigos, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim.

Article 91- Tanques

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, les següents característiques:

- Tanques a carrer o a zona verda: tindran una alçada màxima de 1,80 m. Fins a una alçada de 1,10 metres serà massissa i amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balaustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part

de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.

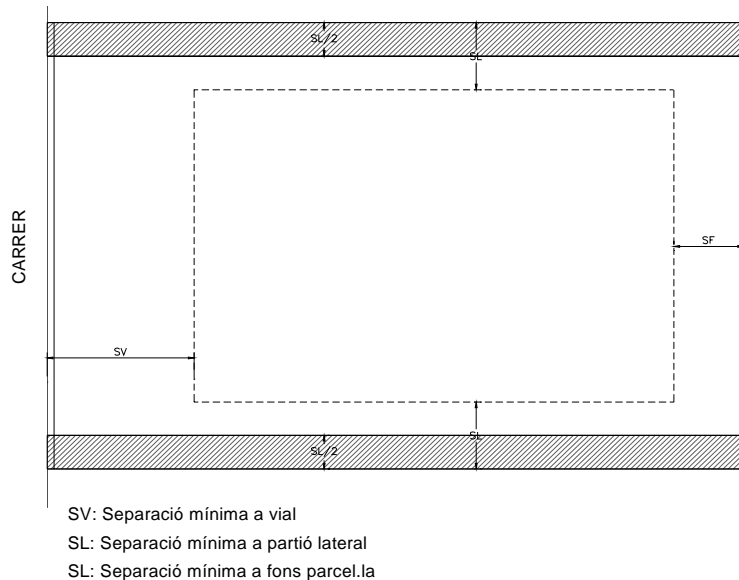
- Tanques entre veïns: tindran una alçada màxima de 1,80 m. Fins a una alçada de 0.50 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i balaustrades.

Article 92- Adaptació topogràfica del terreny

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les partions no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la partió. En carrers de pendent inferior al 8% no es podrà modificar el nivell natural del terreny en les partions laterals en la franja delimitada per la meitat de la separació mínima.

Esquema de zones de terreny no modificable en parcel·les ubicades en carrers de pendent < 8%



2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:2 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les partions.

3. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 2,80 m.

4. Es podran fer garatges soterrats a façana, respectant la distància a veïns, amb un mur d'una alçada màxima de 3 m. sempre que sigui en substitució de terres en un mínim d'un 80% i estigui aliniat a façana. Aquests garatges no computaran a efectes d'ocupació. La superfície màxima serà de 50 m².

En la documentació per a atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar la justificació del nivell topogràfic inicial i final en plantes i seccions.

Article 93- Regulació dels aparcaments

S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament següents:

Aparcament per a bicicletes:

- ús habitatge: 2 places / habitatge o 2 places / 100 m² sostre o fracció
- ús comercial: 1 plaça / 100 m² sostre o fracció

- ús oficines: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció

- ús industrial: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: Turismes

- ús habitatge: 1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció

- ús industrial: 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: vehicles pesants

- ús industrial: 1 plaça / 500 m2 sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: Motocicletes:

- ús habitatge: 0,5 places / habitatge o 1 plaça / 200 m2 sostre o fracció

Cada plaça d'aparcament per a turisme disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,40x4,75 m) i amb una alçada lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30 m). Les places d'aparcament per a motocicletes disposaran d'un espai configurat per un mínim d'un metre per dos metres i vint centímetres (1,00x2,20). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

Les places per a turismes ubicades en espai lliure de parcel·la estaran configurades per un espai mínim de dos metres i vint centímetres per quatre metres i cinquanta centímetres (2,20x4,50 m), mentre que les de vehicles pesants seran de tres metres per quinze metres (3,00x15,00 m)

SECCIÓ 4 - REGULACIÓ DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 94- Paràmetres que regulen la volumetria específica

Definició: és aquella zona en la que l'edificació es preveu amb volumetria independent per a cada una de les parcel·les.

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

Article 95- Sòl lliure d'edificació

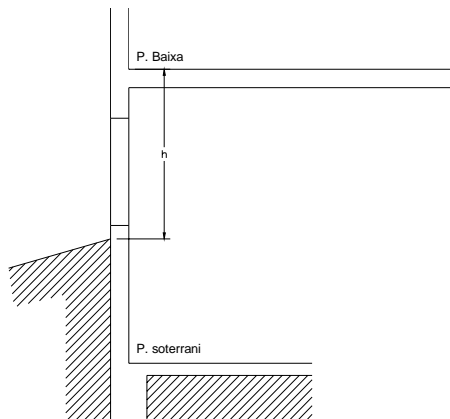
1. Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la.

2. Es prohibeix la construcció de llars de foc, barbacoes, i xemeneies dins el pati d'illa separats de l'edifici principal. Sempre es faran adossats a l'edifici principal i la xemeneia sobresortirà un metre del ràfec de la coberta.

3. S'admet la construcció de piscines, que hauran de respectar les separacions mínimes a partions establertes.

Article 96- Planta soterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

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



Article 97- Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

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

Article 98- Planta sotacoberta

Condicions dels espais sotacoberta:

- Espai sotacoberta auxiliar:

- destinació: allotjament de maquinària, safareigs, estenedors, trasters.
- accessibilitat: Hauran de tenir accés directe des dels espais comuns de l'edifici mitjançant l'escala comunitària i/o ascensor.

- Espai sotacoberta complementari:

- destinació: cambres higièniques (a excepció de la cuina), sales i habitacions. En qualsevol cas l'habitatge de la planta immediatament inferior al qual es vincula haurà de tenir la consideració d'habitatge complet, d'acord amb el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdul·la d'habitabilitat o el que el substitueixi..
- accessibilitat: Només podran tenir accés des de l'interior de l'habitatge inferior per garantir la impossibilitat d'independització d'aquest espai. L'ascensor no podrà tenir accés al nivell del sotacoberta.
- limitacions de superfície: com a mínim la meitat (1/2) de la superfície útil de la unitat s'haurà de realitzar a l'habitatge immediatament inferior.

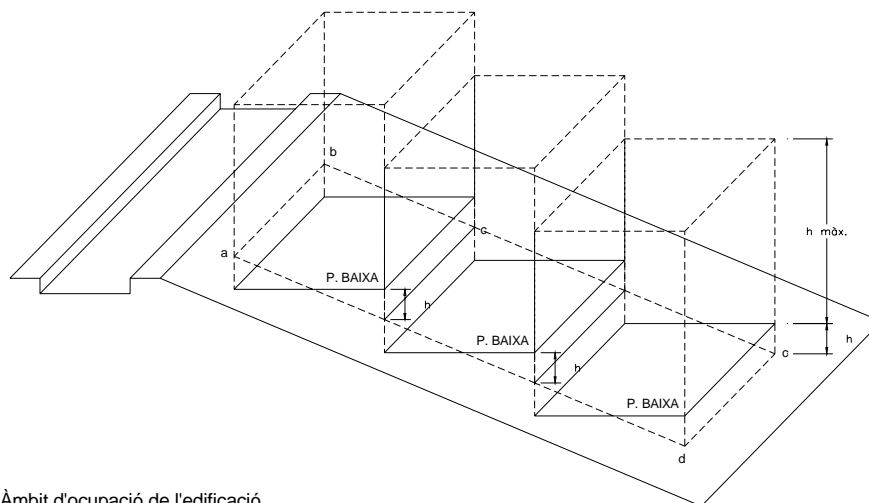
Article 99- Alçada màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

És l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només poden sobresortir xemeneies i elements tècnics. Per sobre d'aquesta alçada no s'admeten cossos edificats com caixes d'ascensor, sotacoberts...

L'alçada màxima es compta des de la plataforma on es situa la planta baixa, fins al carener de la coberta inclinada o fins a la part superior del terrat pla de la coberta plana.

En els casos que, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de

plantas considerades com a planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.



$h < 1 \text{ m.}$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

h màx. : Alçada màxima

Article 100- Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 50 cm.

Article 101- Regulació dels aparcaments

S'estableixen les reserves mínimes d'aparcament següents:

Aparcament per a bicicletes:

- ús habitatge: 2 places / habitatge o 2 places / 100 m² sostre o fracció
- ús comercial: 1 plaça / 100 m² sostre o fracció
- ús oficines: 1 plaça / 100 m² sostre o fracció
- ús industrial: 1 plaça / 100 m² sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: Turismes

- ús habitatge: 1 plaça / habitatge o 1 plaça / 100 m² sostre o fracció
- ús industrial: 1 plaça / 100 m² sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: vehicles pesants

- ús industrial: 1 plaça / 500 m² sostre o fracció

Aparcament per a vehicles: Motocicletes:

- ús habitatge: 0,5 places / habitatge o 1 plaça / 200 m² sostre o fracció

Cada plaça d'aparcament per a turisme disposarà d'un espai configurat per un mínim de dos metres i quaranta centímetres per quatre metres i setanta-cinc centímetres (2,40x4,75 m) i amb una alçada lliure mínima de dos metres i trenta centímetres (2,30 m). Les places d'aparcament per a motocicletes disposaran d'un espai configurat per un mínim d'un metre per dos metres i vint centímetres (1,00x2,20). L'espai mínim en superfície de la plaça d'aparcament no podrà estar ocupat per cap element (ni pilars o altres elements estructurals).

Les places per a turismes ubicades en espai lliure de parcel·la estaran configurades per un espai mínim de dos metres i vint centímetres per quatre metres i cinquanta centímetres (2,20x4,50 m), mentre que les de vehicles pesants seran de tres metres per quinze metres (3,00x15,00 m)

Article 102- Construccions auxiliars

S'entendrà per construccions auxiliars les edificacions al servei de l'edifici principal destinades a porteria, garatge particular, dipòsit d'estris de jardineria, maquinària de la piscina, vestuaris, quadres, safreigos, hivernacles, casetes de control, ... El sostre d'aquestes edificacions, si no es determina el contrari en la zona, computa en el càlcul del sostre màxim.

Article 103- Tanques

Les tanques tindran, sens perjudici del que aquest Pla determini per a cada zona, les següents característiques:

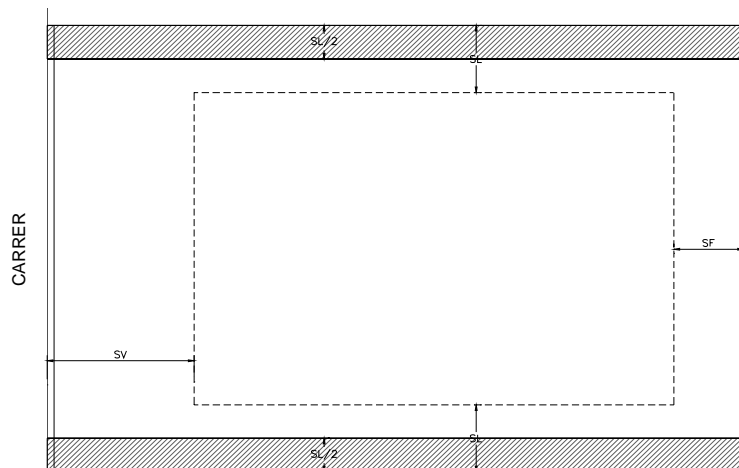
- Tanques a carrer o a zona verda: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Fins a una alçària de 1,10 metres serà massissa i amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust o reixes. Es prohibeixen les gelosies, les balaustrades i la tela metàl·lica. S'admet que una part de la tanca sigui massissa fins a 1,80 metres d'alçada per ubicar-hi els comptadors de les instal·lacions.
- Tanques entre veïns: tindran una alçària màxima de 1,80 m. Fins a una alçària de 0.50 metres podrà ser massissa i serà amb acabat de façana i la resta s'acabarà amb vegetació d'arbust, reixes o tela metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies i balaustrades.

Article 104- Adaptació topogràfica del terreny

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

1. Les plataformes d'anivellament tocant a les partions no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la partió. En carrers de pendent inferior al 8% no es podrà modificar el nivell natural del terreny en les partions laterals en la franja delimitada per la meitat de la separació mínima.

Esquema de zones de terreny no modificable en parcel·les ubicades en carrers de pendent < 8%



- SV: Separació mínima a vial
SL: Separació mínima a partió lateral
SL: Separació mínima a fons parcel·la

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:2 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les partions.

3. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 2,80 m.

4. Es podran fer garatges soterrats a façana, respectant la distància a veïns, amb un mur d'una alçada màxima de 3 m. sempre que sigui en substitució de terres en un mínim d'un 80% i estigui aliniat a façana. Aquests garatges no computaran a efectes d'ocupació. La superfície màxima serà de 50 m².

En la documentació per a atorgament de la llicència d'edificació caldrà aportar la justificació del nivell topogràfic inicial i final en plantes i seccions.

TÍTOL 3 - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS.

Article 105- 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 d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Article 106- 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 estableixi la legislació urbanística.

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 en l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU, 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 **estatal** aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions i per la LU.

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 107- Usos del subsòl

El subsòl dels terrenys de domini públic i dels sistemes generals destinats a ús públic seran de titularitat pública des del moment en què el sòl passi a ser-ho. Podrà ser ocupable en soterrani si així es determina en els articles de condicions d'ús, d'ordenació i edificació establerts per a cada sistema. No obstant això, el planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada destinat als usos previstos al l'article 34.2 del RDLU i, el planejament pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades, tot això conforme es determina a l'article 34.3 de l'esmentat precepte reglamentari.

El subsòl de les zones amb destí i ús privat serà susceptible d'aprofitament privat amb les limitacions establertes en cada zona d'aquestes normes. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de dos nivells o l'equivalent a 6,00 metres, essent ampliable, mitjançant la redacció

d'un Pla especial o Pla de millora urbana on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en l'ús públic del subsòl.

El subsòl queda sotmès al règim establert a la LU i a l'article 32 del RDLU, i el seu aprofitament urbanístic resta subordinat a les servituds administratives necessàries i exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, així com a les limitacions que es derivin de la legislació sectorial respecte a la preservació front als riscos i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat, dels aqüífers classificats i del patrimoni geològic protegit d'acord amb la legislació sectorial aplicable.

Els límits a l'aprofitament urbanístic establerts en aquest precepte delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat conforme es determina a l'article 32.4 del RDLU,

Article 108- Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

Article 109- Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de Roda de Ter, d'acord amb l'article 24 i següents de la LU, i l'article 7 i següents de la LRSV en:

- Sòl urbà consolidat (SUC)
- Sòl urbà no consolidat (SNC)
- Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
- Sòl urbanitzable no delimitat (SND)
- Sòl no urbanitzable (SNU)

2. Dintre del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 de la LU, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.

3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla classifica la superfície urbanitzable com a Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD).

4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en els plànols d'ordenació relatius al Règim del Sòl.

5. La regulació de cadascuna d'aquestes classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina en els capítols d'aquest títol que segueixen.

Article 110- Qualificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en zones i sistemes. La flexibilitat o no dels sistemes està definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general o local.

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes 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 títol.

CAPÍTOL 2 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 111- Definició dels sistemes

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 112- Tipus de sistemes

1. Són sistemes generals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.1 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. Són sistemes locals els terrenys que aquest Pla, d'acord amb el que estableix l'article 34.2 LU, reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableix, en aquest darrer cas, el POUM.
3. El POUM pot preveure com a sistemes reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que disposa l'article 34.3 LU.
4. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa la LU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el POUM no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel POUM a un equipament concret.

Article 113- Desenvolupament del Pla respecte dels 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. En qualsevol cas s'hauran de complir els articles 33 a 35 del RDLU.

Article 114- Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn d'acord amb el que es determina al 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 POUM 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. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió

obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150 LU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiatòria, en el qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

4. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

5. 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 d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora, previ l'acord i requisits pertinents.

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

7. Les reserves de sòl per a sistemes generals, que el POUM 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, són part integrant del sector 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.

8. En els sòls qualificats 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.

9. Aquest POUM pot, quan sigui necessari per a la implantació d'infraestructures i serveis de connexió o per l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis, que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:

- Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

- Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

En els casos previstos en aquest apartat els terrenys vinculats no formen part del sector ni del Polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de concessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 del RDLU.

10. Són aplicables els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions que preveu aquest POUM, conforme es determina a l'article 34 del RDLU.

Article 115- Protecció dels sistemes

1. 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.

2. 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, autonòmiques o municipals, és a dir, el Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat per Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, i els preceptes no derogats del reglament general de carreteres aprovat per Decret 293/2003, pel que fa al règim de protecció referent a les 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 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 per Reial decret 849/1986, d'11 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.
- c) 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.
- d) Protecció de les infraestructures tècniques: s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta al que s'estableix en el reglament sobre xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuin el territori no urbanitzat (canalització de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

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 si escau, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

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

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions i instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respecte sistema al qual es refereix la protecció.

SECCIÓ 2 - SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Article 116- Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes de comunicació, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Aquests sistemes de comunicació comprenen totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles. En aquest POUM estan constituïts bàsicament pel sistema viari (X).

2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.

Article 117- Sistema viari (X)

1. Comprèn les infraestructures de transport terrestre com carreteres, camins, carrers i els aparcaments. L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de transport i comunicació terrestre.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

X1- Xarxa territorial bàsica.

Xarxa viària de caràcter supramunicipal dels catàlegs oficials de carreteres que, juntament amb la bàsica, conforma l'estructura general del territori.

Carreteres, autovies i autopistes subjectes a la seva legislació específica.

X2- Vialitat bàsica local.

Xarxa viària urbana i interurbana estructurant, tant els que es troben en sòl urbà com urbanitzable, els camins principals i les carrerades.

X3- Xarxa viària complementària.

Comprèn la vialitat urbana d'ús intern, així com camins agrícoles i senders que el pla reconeix. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

Xa- Àrees d'aparcament.

Espais públics lligats a la xarxa viària, específics per a l'aparcament de vehicles, camions i autobusos.

S'identifica amb el subíndex "r" la xarxa de trànsit restringit, amb prioritat per als vianants.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

4. Les determinacions del Pla d'ordenació urbana municipal, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant plans especials en el sòl urbà.

5. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòl no urbanitzable que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres.

6. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

7. S'estableixen les següents categories de camins rurals:

- Xarxa bàsica: són els camins rurals d'accés i de relació interurbana utilitzats pels vehicles i maquinàries agrícoles que serveixen a molts i diferents assentaments (granges, cases, indústries, etc) o tenen un gran contingut paisatgístic.

- Xarxa secundària: són el fruit de la recuperació d'antics camins que pels seus traçats, situacions, recorreguts o morfologia representen una imatge històrica i cultural. Són camins rurals per a vianants encara que s'hi admet el pas de vehicles rodats en cas de necessitat.

En el plànol d'ordenació estructura general i orgànica del territori s'ha destacat la xarxa bàsica.

8. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

9. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol "Estructura general i orgànica del territori. Règim i zonificació del sòl" els camins rurals i pistes forestals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats per a la prevenció d'incendis forestals en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

10. La xarxa viària urbana i la de camins veïnals haurà de preveure reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Article 118- Protecció d'infraestructures segons legislació sectorial

En els plànols d'ordenació es grafien amb una línia discontinua les franges de no edificació dels marges de les infraestructures que es deriven de les determinacions del Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres i el Text refós de la Llei de carreteres, aprovat per Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost.

Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableixen el Pla d'ordenació urbana municipal, però, ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació sectorial abans esmentada.

SECCIÓ 3 - SISTEMA D'ESP AIS OBERTS

Article 119- Disposicions generals

1. El POUM estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais oberts els següents: el sistema d'espais lliures i zones verdes (V) i el de protecció de sistemes (S)

2. S'admet l'ús del subsòl per a la instal·lació de serveis públics, gestionats de manera directa o indirecta. En qualsevol cas, la utilització d'aquest espai ha de quedar protegida amb una estructura preparada per a suportar el trànsit i una sobrecàrrega d'ús públic.

Article 120- Sistema d'espais lliures i zones verdes (V)

1. Formen aquest sistema tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

S'ordenen com a sistema d'espais lliures i zones verdes aquells que s'especifiquen en els plànols amb la clau V. Poden estar en sòl urbà o urbanitzable i tant la seva ubicació com els seus límits són normatius.

2. L'ús fonamental dels espais lliures i zones verdes és el lleure, descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions, instal·lacions i altres usos que no comportin cap perjudici al gaudiment i a la utilització pública. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. S'admet la possibilitat de llums i de vistes de les finques veïnes, però no accés a les finques privades.

4. Els possibles usos que es determinen com a sistema de zones verdes són:

- V1- Parcs.
- V2- Places.
- V3- Parcs esportius.
- V4- Parcs supramunicipals.
- V5- Espais de jocs infantils.
- V6- Jardins urbans.
- V7- Parcs de nova creació / reserva.
- V8- Parcs periurbans.

5. Parcs periurbans: Comprèn els sòls situats en sòl urbà o no urbanitzable propers a l'àrea urbana, respecte dels quals l'Administració pública intervindrà activament per tal de garantir i promocionar les seves funcions mediambientals, de repòs, esbarjo i lleure per als ciutadans a partir de la seva conservació i la regeneració i ampliació de la massa arbòria existent.

L'ús fonamental d'aquest parc és el forestal i de lleure.

El sòl qualificat com a parc periurbà no requereix necessàriament la seva titularitat pública.

La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant el planejament especial que el desenvolupi, el qual actuarà com a títol legitimador de l'expropiació.

En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o part d'aquest terrenys qualificats com a parc periurbà, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes urbanístiques, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

6. En els sòls qualificats de V1 i V8 s'hi admetrà la coexistència de petits horts, que compliran les següents condicions:

- La superfície mínima de cada hort serà de 100 m².
- S'admetrà una caseta per cada hort, amb una superfície màxima de 7 m² i una alçada màxima de 2,50 m. El material utilitzat per les parets exteriors serà de colors terrosos, prohibint-se explícitament els colors llampants, el color blanc i les superfícies excessivament brillants que produeixin reflexes. L'acabat de façana serà arrebossat i pintat i la coberta serà de teula o similar amb un pendent màxim del 30%. També podran ser casetes de fusta o canya.

Article 121- Sistema de protecció de sistemes (S)

1. La seva destinació és la de constituir reserves de sòl per a la protecció de les infraestructures.

2. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.
3. Queden definits en els plànols d'ordenació amb la clau S.
4. El paper fonamental del sistema de protecció viària, en el sòl urbà i urbanitzable és fer de corredors verds públics amb les funcions següents:
 - reducció de l'impacte sonor i visual de les carreteres vers els nous creixements, és a dir, crear una barrera visual i acústica.
 - connexió dels espais verds del sòl no urbanitzable amb els parcs i jardins urbans per aconseguir que el verd es converteixi en una xarxa contínua dins tot el terme municipal.
5. Aquests corredors tindran un tractament verd natural mitjançant la plantació d'arbrat d'un mínim d'un arbre per cada 10 m², l'estudi de la qual s'inclourà en els projectes d'urbanització.
6. No s'admetran aprofitaments privats del subsòl, sòl i volada d'aquests espais.

SECCIÓ 4 - SISTEMA HIDRÀULIC

Article 122- Sistema hidràulic (H)

1. El sistema hidràulic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidràulic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. Els marges estan subjectes en tota la seva extensió a una zona de servitud de 5 m. d'amplada, pel seu ús públic que es regularà reglamentàriament i a una zona de policia de 100 m. d'amplada en la que es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.
Excepte en l'àmbit del sòl urbà, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan, en principi, condicionades per la presència dels elements existents, dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia trama urbana, a la resta del sòl (urbanitzable i no urbanitzable), la protecció dels cursos de la xarxa hidrològica i la reducció del risc pel desbordament de les lleres naturals exigeix l'autorització de l'ACA per la modificació del relleu o la construcció en la franja de 100,00 metres d'amplada al costat dels marges que constitueix la zona de policia de lleres.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
6. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

7. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament establerta a l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, el POUM dins la zona inundable, que esta constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, distingeix la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris, d'acord amb l'article 6 del RDLU.

SECCIÓ 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Article 123- Disposicions generals

Per la seva finalitat es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Article 124- Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments aquelles zones assenyalades per el pla amb la clau E, ja siguin públics o privats d'interès públic i social.

Els sòls destinats a equipament podran ésser expropiats, tanmateix els sòls destinats a equipament que en el moment de l'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat continuaran en règim de propietat privada. Així mateix seran de propietat privada aquells equipaments que el planejament qualifiqui com a tals amb el subíndex P.

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

- E1- Docent: centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria. (escoles bressol públiques, centres d'educació primària i secundària, ensenyament universitari, escoles d'art, música, idiomes, escola de natura, centres d'educació especial ...)
- E2- Sanitari i assistencial: hospitals, centres d'assistència primària.
- E3- Administratiu / Proveïment: centres administratius de les diferents institucions estatals, l'autonòmica o local (ajuntaments administracions d'hisenda, consells comarcals ...), mercats públics, escorxadors, altres centres de proveïment.
- E4- Cultural, social i religiós: centres culturals, centres cívics, espais polivalents públics, biblioteques i arxius, ludoteques, mediateques, teatres, auditoris, museus, centres assistencials, centres d'inserció social, casals, residències per a la gent gran i centres de dia, centres per a la pràctica de la religió.
- E5- Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
- E6- Funerari / Cementiri: tanatoris, cementiris, crematoris ...
- E7- de nova creació sense ús assignat
- E8- Transport: estacions d'autobús i aparcaments vinculats

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.

En el cas d'una zona d'equipaments que comparteixi illa amb altres zones les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa l'equipament. En el cas de que l'equipament sigui partit a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat. En el cas que es grafii l'ordenació en el plànol d'ordenació aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

En el cas d'equipaments on es permet edificar el pati d'illa en planta baixa, l'alçada màxima del cos edificat serà de 7,00 metres.

En el cas d'una zona d'equipaments que constitueixi una illa independent les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1 m²/m² i una alçada màxima, llevat de casos excepcionals i concrets, de 9'50m sobre la cota natural del terreny.

4. Quan una illa te la doble qualificació d'equipament (clau E) i d'habitatge dotacional (clau D) s'adoptaran les condicions del sistema de major edificabilitat.

Article 125- Sistema de serveis tècnics i ambientals (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Els possibles usos que es determinen com a serveis tècnics i ambientals són:
 - T1- Aigua.
 - T2- Energia.
 - T3- Depuració.
 - T4- Residus.
 - T5- Comunicacions radioelèctriques i georeferenciació.
 - T6- Infraestructures de rec.
 - T7- Reserves sense ús assignat.
3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb la tramitació establerta a la Llei d'urbanisme.
4. Estacions depuradores: Tots els sectors de desenvolupament, tant residencials com industrials, han de preveure en els seus corresponents plans parcials i projectes d'urbanització, un sistema separatiu de clavegueram d'aigües pluvials. A més a més, els sectors industrials instal·laran una estació depuradora d'aigües negres per realitzar el cicle de depuració abans d'abocar-les al col·lector general. Aquest cicle haurà d'ésser aprovat per tècnics competents abans de l'inici de l'activitat industrial.
5. L'Agència Catalana de l'Aigua tindrà competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, respectivament.
6. Antenes de telecomunicacions (telefonia mòbil, wifi, etc). En el supòsit que dins el terme municipal no hi haguessin espais destinats a antenes de comunicació, aquestes es podran col·locar en la resta de sistemes d'equipaments establerts en el POUM sempre que siguin admesos per la normativa sectorial i altres normes de règim dels béns quan aquests siguin de titularitat pública.

SECCIÓ 6 - SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Article 126- Sistema d'habitatge dotacional públic (D)

1. El sistema d'habitatge dotacional públic aplega les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, tal com disposa l'article 34.3 de la LU així com les disposicions concordants del RDLU.
2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc.
En el cas d'una zona d'habitatge dotacional que comparteixi illa amb altres zones, les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on es situa, però l'edificabilitat serà sempre com a mínim de 1,8 m²/m². En el cas que l'habitatge dotacional sigui partit a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat. En el cas que es grafiï l'ordenació en el plànol d'ordenació, aquesta prevaldrà sobre el redactat anterior.

En el cas d'una zona d'habitatge dotacional que constitueixi una illa independent, les condicions de l'edificació seran: ordenació per volumetria específica, una edificabilitat de 1,8 m²/m² i el nombre de plantes màxim serà de PB+2.

3. Usos admesos:

- planta baixa: equipaments comunitaris i habitatge dotacional públic.
- planta pis: habitatge dotacional públic.

4. Quan una illa té la doble qualificació d'equipament (clau E) i d'habitatge dotacional (clau D) s'adoptaran les condicions del sistema de major edificabilitat.

CAPÍTOL 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 127- Definició, categories d'aquesta classe de sòl, i drets i deures dels propietaris

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, classifica com a sòl urbà SU aquell sòl que de conformitat amb el que disposa l'article 25 de la Llei d'urbanisme constitueix aquesta categoria de sòl, ja sigui perquè havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. També es classifiquen com a sòl urbà aquells sòls que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. El simple fet que un terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

2. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar els solars resultants, sota les condicions establertes a la Llei d'urbanisme, especialment en l'article 41 LU, i pel planejament urbanístic. Els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel Pla d'ordenació urbanística municipal per a àmbits determinats.

3. El POUM distingeix dins la classe de sòl urbà dues categories: el *sòl urbà consolidat* i el *sòl urbà no consolidat*.

4. Constitueixen als efectes del Pla sòl urbà consolidat, aquells terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb el que determina l'article 29 de la Llei d'urbanisme i aquells terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'apartat a) de l'article 29 LU abans esmentat, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

5. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat, el sòl urbà altre que el consolidat.

6. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat tenen els drets d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, i d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que fixi el present POUM i el planejament de desenvolupament.

7. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat estan subjectes als deures següents:

a) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística.

b) Edificar els solars en les condicions que estableix la Llei d'urbanisme i el planejament urbanístic.

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

8. Els propietaris del sòl urbà no consolidat, han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les quals fa referència l'article 68.2 a) de la LU, el percentatge de cessió d'aprofitament podrà ser major en el

supòsit d'àrees residencials estratègiques i modificacions de planejament urbanístic general, conforme els requisits i percentatges previstos en cada cas com excepcions a l'article 43.1 de la LU.

A aquests efectes s'inclouen en aquestes finalitats de l'article 68.2 a) de la LU abans referit:

a) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte completar el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte de transformació urbanística.

b) Les actuacions urbanístiques integrades que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent. Comporten transformació del model urbanístic preexistent les actuacions que determinen l'establiment d'una nova estructura fonamental de l'àmbit per raó de la creació de nous sistemes, la implantació d'usos principals diferents dels existents, o la substitució de l'edificació existent per l'establiment de nous criteris d'ordenació, però no les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures.

c) Les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació dels usos preexistents o de l'augment de l'edificabilitat.

L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el projecte de reparcel·lació, i pot atendre proporcionalment les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació, per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública.

La cessió de sòl a que es refereix aquest apartat pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

9. Els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat són, a més dels referits en els apartats precedents, els següents:

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

b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que d'acord amb el que estableixen els articles 34.2 i 35.3 LU, poden ser discontinus.

c) Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla o el planejament inclouen dins de l'àmbit d'actuació corresponent.

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

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

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

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 imposi justificadament el Pla d'ordenació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

h) Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en que la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

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

a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions,

sempre que aquesta cessió sigui necessària per tal que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

- b) Costejar i executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solars.
- c) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- d) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els pertoqui.

Article 128- Determinació i ordenació en el sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona porta una clau que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb la corresponent clau.
4. Per al desenvolupament de l'ordenació del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, per als quals es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
5. Per al desenvolupament de la gestió del POUM, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació per als quals s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Article 129- Cessions gratuïtes en sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en sòl urbà, ja siguin en àmbits d'actuació urbanística o no, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, com determina la Disposició transitòria primera del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, la cessió a l'administració actuant del sòl amb aprofitament s'efectuarà lliure de càrregues d'urbanització en aquells instruments de gestió aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Article 130- Definició de zones

1. Aquest Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:

- Nucli antic (clau 1)
- Illa tancada (clau 3)
- Illa oberta (clau 4)
- Cases agrupades (clau 5)
- Cases aïllades (clau 6)
- Industrial (clau 7)
- Serveis (clau 8)
- Transformació d'ús (clau 10)

2. Els solars que el POUM o el planejament derivat destini a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de règim general o especial s'identifiquen afegint el subíndex HP1 a la clau que se li atorga, mentre que els que es destinin a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de preu concertat s'identifiquen afegint el subíndex HP2 a la clau que se li atorga. Els usos admesos en els solars que incorporin aquest subíndex serà únicament el residencial destinat a habitatge amb protecció del tipus

que indica el subíndex, admetent-se únicament usos diferents als d'habitatge en les plantes baixes indicades en el plànol d'ordenació d'usos.

Article 131- Nucli antic (clau 1)

DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn el nucli urbà més antic de Roda de Ter, ocupat per edificis que sense tenir una regularitat de parcel·lació ni d'edificació presenten un grau elevat d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupament en que es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat. Les edificacions s'ordenen a l'entorn dels primers carrers que van formar el nucli de Roda de Ter.

Es distingeixen diverses subzones:

Subzona **1b**: illes amb definició geomètrica. Comprèn aquelles illes d'edificació que configuren l'eixample de Roda de Ter i en les quals, gràcies a la seva mida, es fixa una profunditat edificable i es conserva un pati interior d'illa.

Protecció del patrimoni construït

Obligacions dels particulars:

Els propietaris dels edificis venen obligats al seu manteniment en bones condicions de seguretat, higiene i ornat públics. De manera molt especial, venen venen? obligats a respectar i protegir els elements i edificis d'especial interès i valor arquitectònic, d'acord amb les fitxes del catàleg de béns a protegir definits en aquest POUM.

L'Ajuntament de Roda de Ter podrà, si ho creu oportú i necessari, redactar el corresponent **Padró Municipal de Façanes i/o elements del casc antic en mal estat**. Les façanes incloses (obligades a l'execució de les obres de restauració necessàries per garantir el manteniment dels elements o edificis) quedarien vinculades per uns terminis d'execució. El no compliment comportarà la sanció corresponent i eventualment l'actuació subsidiària de l'Ajuntament.

Condicions de llicència:

Sol·licituds de llicència: A la sol·licitud de llicència per a aquestes edificacions s'hauran d'acompanyar plànols a escala 1:50 o 1:100 de les edificacions existents en la parcel·la i de les dues cases veïnes, amb plantes, seccions, alçats de les façanes, càlcul de volum i superfícies existents, amb indicació de les tanques, arbres i altres elements, i acompanyant fotografies del seu estat.

Llicències d'enderroc: No es podrà concedir sense tenir atorgada simultàniament la del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà condicionada a l'execució de l'obra en un termini fix i al compromís de cedir a l'Ajuntament aquells elements constructius antics (dintells, rajoles, reixes ...) que tinguin valor artístic i no siguin reutilitzats en l'obra nova, tret que la propietat en garanteixi la conservació.

Execució de les obres: Per tal de mantenir les condicions ambientals en aquesta zona, es recomana no utilitzar maquinària pesada o sorollosa, camionatge de més de dos eixos, ni ocupar la via pública. Les obres es realitzaran amb tècniques i materials tradicionals, que no faran del període de construcció un impacte destructor sobre l'entorn i la vida del bari com fan les tècniques de construcció pensades per a l'edificació oberta.

SUBZONA 1b:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6m
- Parcel·la mínima: 120 m²
- Es permet l'agrupació de les parcel·les, sempre que la façana resultant mantingui les condicions tipològiques de l'entorn, i amb una façana màxima de 10 m.
- No s'admetrà la tipologia d'habitatges unifamiliars amb divisió horitzontal que no compleixin la façana mínima de forma individualitzada.

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Entre mitgeres amb alineació a vial.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima:

- PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
 - Edificació auxiliar: En el cas que no quedi gràfiat en el plànol d'ordenació, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar en el pati seguint les següents prescripcions:
 - . alçada màxima: l'alçada de la planta baixa si el cos s'adossa a la façana posterior de l'edificació, 3,50 m. per a la resta de casos.
 - . ocupació màxima: 30% de la superfície del pati posterior de la parcel·la. No computen a efectes d'ocupació les construccions de caràcter recreatiu que no generin volum (piscines descobertes, sorrals...) i que es situïn a la cota de planta baixa ($\pm 0,60$ m per sobre o per sota de la cota de referència de la cota de referència de l'alçada reguladora)
 - . la coberta serà inclinada de teula ceràmica no practicable.

Condicions d'ús

Es prohibeix l'ús de tallers de reparació de vehicles i el de gimnàs o centre esportiu.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.

- Amb caràcter general, en planta baixa s'admeten únicament els següents usos: residencial, comerç PEC (fins a 120 m²), oficines i serveis, hotel·ler, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada.

Es prohibeix l'ús d'aparcaments en planta baixa, excepte en aquelles parcel·les en què es demostrï que és impossible ubicar-lo en planta soterrani.

No obstant això, amb caràcter particular, s'estipulen per alguns carrers la restricció d'alguns usos en planta baixa, que es detalla en el plànol d'ordenació d'usos.

- Planta pis: residencial, oficines i serveis, restauració, hotel·ler i equipaments comunitaris.

NORMES GENÈRIQUES DE L'EDIFICACIÓ:

1. La composició estètica, voladissos, materials i color dels acabaments, altura de portals i forma de la coberta, seran semblants a les de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.
2. En cas de substitució d'edificació es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana i les característiques dels voladissos, en relació amb l'edifici enderrocat i al conjunt del carrer. Si es detecta l'existència d'elements d'interès arquitectònic, com poden ser portes amb dovelles de pedra, brancals i dintells de finestres, dovelles amb alguna inscripció..., caldrà mantenir-los. La façana resultant ha de mantenir la visualització de la divisió parcel·l·ària de l'edifici existent.
3. No s'alteraran els materials de coberta i les qualitats i color de la façana respecte del conjunt, i el pendent de la coberta no superarà la de les cases veïnes ni el 30%.
4. Cossos sortints:
 - En edificis de nova construcció queden prohibides les tribunes i els cossos sortints tancats i semitancats.
 - En els cossos oberts existents no es permet el seu tancament amb fusteries de cap tipus, ni altres materials.
 - Es permeten cossos sortints oberts amb vol màxim 0,40 m i gruix màxim de 0,15 m.
 - Pla límit lateral de vol: 0,80 m de la mitgera.
 - Longitud màxima: 2 m per cada element a excepció de la planta primera que podrà ser de 4 m. La total no excedirà el 50% de la longitud de façana.
 - Alçada mínima sobre rasant de vorera fins a sota llosa de volada: 3,00 m.
 - Queden prohibits en carrers d'amplada inferior a 4,50 m.
5. Ràfecs:
 - Vol màxim: 0,50 m.
 - Gruix màxim: 0,15 m.
6. Alçades lliures mínimes permeses:
 - Planta soterrani: 2,30 m
 - Planta baixa: 3,00 m exceptuant intervencions en edificis existents.
7. Planta soterrani:

- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar i es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- 8. Aparcament:
 - En les edificacions plurifamiliars es col·locaran en la planta soterrani, sempre que no sigui tècnicament impossible.
S'entén per "tècnicament impossible" quan per la geometria o dimensions de la parcel·la o de l'edifici existent no sigui possible la construcció dels aparcaments necessaris, sigui extremadament difícil la seva execució, o perquè en la planta baixa on seria possible ubicar-hi les reserves dels aparcaments necessaris es té la previsió o existeix una activitat admesa pel planejament diferent a la d'habitatge.
- 9. Normes compositives:
 - Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals pròpies de les edificacions de tipus tradicional existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits, no com a resultat del desenvolupament del programa intern, sinó de condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures, justificant-los pels emprats a les edificacions contigües.
La façana posterior rebrà el mateix tractament que la façana principal.
Al rehabilitar o reformar qualsevol façana caldrà deixar al descobert tots els elements arquitectònics singulars que eren amagats: carreus, arcs, partions, ampits, motlures, ràfecs, barbicanes ...
 - L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició. Es prohibeixen els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.
 - Coberta:
 - La coberta serà obligatòriament a dues vessants continua al mateix pla amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent màxim del 30% o bé plana.
 - No s'admet la simultaneïtat de coberta plana i inclinada.
 - En cas de coberta inclinada, tota l'edificació tindrà com a mínim dues línies d'arrencada de coberta i tantes com façanes.
 - En cas de coberta plana, s'admetrà el cobriment del cos d'accés a coberta amb coberta inclinada.
 - Planta baixa:
 - Tractament:
El tractament de color i material de les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici. L'edifici ha de ser tractat d'una manera homogènia.
No es permetran aplacats que desvirtuin els materials característics del sector.
 - Aparadors:
Els aparadors i accessos als locals comercials no sobresortiran del pla de façana i hauran de tractar-se de manera i amb els materials que s'integrin en l'ambient on estan situats i que no desvirtuin el suport arquitectònic.
 - Només s'admet la reculada de la façana en planta baixa per accés de vianants o comerç.
 - Planta pis:
 - La façana ha de ser plana a excepció dels cossos sortints. Només s'admet la reculada de la façana en l'última planta en forma de galeria refosa.
 - Forats de façana:
 - Proporcions:
Les obertures de les façanes principal i posterior dels edificis que formen els ambients que són objecte d'actuació, llevat de les obertures de ventilació de les cobertes a la catalana, tindran una relació d'entre 1/3 i 2/3 i s'agruparan en eixos també verticals que podran estar o no centrats en relació amb la façana.
El número d'eixos compositius de les façanes ve liitat per l'amplada d'aquesta:
 - façanes menors de 5 m: tindran un màxim d'1 eix
 - façanes entre 5 i 7 m; tindran un màxim de 2 eixos
 - façanes entre 7 i 9 m; tindran un màxim de 3 eixos

façanes de més de 9 m; tindran el nombre màxim d'eixos que resulti de dividir per tres i sumar-hi 1 al resultat.

La mida de les obertures de les plantes pis han de tenir una proporció decreixent en alçada.

A partir de l'alçada de planta baixa + dues plantes pis, s'admetrà que a l'última planta no es compleixin aquestes proporcions.

En el cas de parcel·les agrupades o que funcionin conjuntament, les obertures de planta baixa no podran ser contínues per tal de mantenir els ritmes i l'aspecte fraccionat de l'edificació original. S'ha de mantenir un matxó de 0,60 m situat en la mitgera original comuna entre les parcel·les agrupades, centrat o no en aquest eix, depenent de la composició de façana i en l'alineació de la façana.

- Balcons i finestres:

Els elements de forat a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació amb les preexistències del tram de carrer.

La disposició general dels balcons a les façanes i l'espai que ocupin en planta en relació amb les obertures ha de seguir sempre els models tipològics tradicionals.

En qualsevol cas, la longitud màxima dels balcons ha de ser sempre menor de 4,00 m i està limitada en la seva distància a la mitgera pel pla límit lateral de vol.

Si es dóna el cas, les finestres de cuina i safareig no demostraran en llur tractament usos diferents a la resta de finestres de la façana.

- Distància de separació entre mitgeres:

Els eixos de composició de les obertures, amb excepció de la planta baixa, s'hauran de separar prou de la mitgera per aconseguir una distància mínima de 0,60 m entre aquesta mitgera i l'aresta de l'obertura.

En planta baixa es permet la separació de les obertures a només 0,30 m de l'eix de la mitgera.

• Materials:

Serà aplicable en general l'arrebossat acabat pintat i, preferentment l'estucat tipus raspat. S'admet la pedra natural (tipus sorrenca o Sant Vicenç) o artificial com a solució de sòcol, i no s'accepten els marbres i granits d'acabat brillant. En cas d'utilitzar pedra artificial, aquesta haurà de tenir una textura i cromatisme similar a la pedra natural autoritzada.

Queda prohibit especialment utilitzar en els paraments de façana i de coberta: el fibrociment, la pissarra, l'obra vista, els materials brillants o polits, i els colors discordants.

La utilització dels materials a les façanes serà homogènia, excepte en el sòcol.

La fusteria, persianes i els detalls d'acabat o ornamentació poden ser de material lliure, respectuosos amb el conjunt i mantenint l'homogeneïtat en tots els elements de la façana.

Atès el tipus de baranes de balcons i reixes de finestra utilitzats al llarg del temps en els edificis, que atorguen el nucli antic un caràcter senzill i elegant, només s'admetran les baranes metàl·liques de barrot senzill, decorat o no, sense elements ornamentals intermitjos i el vidre, i queden prohibits els següents materials: xapa perforada, taulells de fusta, barrots de fusta, balustres i vidre opac o translúcid.

Els materials utilitzats a les cobertes a dues vessants serà la teula aràbiga, preferentment de recuperació, llevat del cas que el projecte justifiqui la utilització d'un altre material. Per la coberta plana el material d'acabat serà la rajola ceràmica.

• Color:

Per a l'elecció dels colors dels materials de façana s'han de realitzar proves que han d'estar supervisades i d'acord amb els Serveis Tècnic de l'Ajuntament.

S'admeten els colors preferentment ocres, terrossos i beiges, als materials bàsics que determinen la homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents.

En els carrers de menys de 6,00 m, hauran d'adoptar-se tonalitats clares, a fi de millorar la lluminositat de l'ambient.

Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat el blanc, el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats.

Article 132- Illa tancada (clau 3)

Definició

Zona d'ordenació en illa tancada conformant eixamples moderns i regulars amb edificació en aliniació a vial.

Condicions de parcel·lació

- Front mínim de la parcel·la: 6 m.
- Parcel·la mínima: 120 m².

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: Entre mitgeres amb alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Nombre màxim de plantes: està fixat en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima:
 - PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 6,50 m.
 - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m.
- Les edificacions amb front a la plaça Catalunya disposaran de porxada en planta baixa que haurà de ser composta amb arcs rebaixats o de mig punt.
- Les edificacions que ofereixin façana al riu Ter, compliran en aquestes façanes les normes estètiques de la clau 1.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial, comerç PEC i MEC, oficines i serveis, hotelier en petit establiment, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada.
- No obstant això, amb caràcter particular, s'estipulen per alguns carrers la restricció d'alguns usos en planta baixa, que es detalla en el plànol d'ordenació d'usos.
- Planta pis: residencial, oficines i serveis, restauració, hotelier en petit establiment i equipaments comunitaris.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

Article 133- Illa oberta (clau 4)

Definició

Zona de creixement en edificació aïllada o semiaïllada, majoritàriament amb zona comunitaria i d'ús plurifamiliar.

Condicions de parcel·lació

- Front mínim de la parcel·la: 6 m.
- Parcel·la mínima: 120 m².

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes:
 - PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.
- Edificabilitat neta: 1,50 m²st/m²s

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial, comerç PEC i MEC, oficines i serveis, hotelier en petit establiment, restauració, equipaments comunitaris, indústria integrada.
- No obstant això, amb caràcter particular, s'estipulen per alguns carrers la restricció d'alguns usos en planta baixa, que es detalla en el plànol d'ordenació d'usos.
- Planta pis: residencial, oficines i serveis, restauració, hotelier en petit establiment i equipaments comunitaris.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

Article 134- Cases agrupades (clau 5)

DEFINICIÓ

Zona de creixement en edificació aïllada o semiaïllada, conformat per edificacions unifamiliars en filera.

Es distingeixen diverses subzones en funció de les condicions de parcel·lació i edificació.

Subzona **5a**: Alineades a vial.

SUBZONA 5a1:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 5,50 m
- Parcel·la mínima: 100 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes: està fixat al plànol d'ordenació.
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- No s'admet edificació auxiliar.
- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases. En tot cas els canvis proposats no podran suposar modificacions dels paràmetres fixats com a màxims per aquestes normes i els plànols d'ordenació.
- Les edificacions que ofereixin façana al riu Ter, compliran en aquestes façanes les normes estètiques de la clau 1.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial (unifamiliar), comerç PEC (fins a 120 m²), oficines i serveis, indústria integrada, aparcament.
 - Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 5a2:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 5,50 m
- Parcel·la mínima: 110 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes: està fixat al plànol d'ordenació.
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- No s'admet edificació auxiliar.

- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases. En tot cas els canvis proposats no podran suposar modificacions dels paràmetres fixats com a màxims per aquestes normes i els plànols d'ordenació.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.

- Planta baixa: residencial (unifamiliar), comerç PEC (fins a 120 m²), oficines i serveis, indústria integrada, aparcament.

- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 5a3:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6,00 m

- Parcel·la mínima: 100 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.

- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.

- Alçada reguladora màxima i numero de plantes: està fixat al plànol d'ordenació.

PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 6,50 m

PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m

- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.

- No s'admet edificació auxiliar.

- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases. En tot cas els canvis proposats no podran suposar modificacions dels paràmetres fixats com a màxims per aquestes normes i els plànols d'ordenació.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.

- Planta baixa: residencial (unifamiliar), comerç PEC (fins a 120 m²), oficines i serveis, indústria integrada, aparcament.

- Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 5a4:

Condicions de parcel·lació

- S'ha de mantenir la parcel·lació existent.

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.

- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.

- Alçada reguladora màxima: la de l'edificació actual.

- Numero de plantes màxim: està fixat al plànol d'ordenació.

- No s'admet edificació auxiliar.

- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a

conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases. En tot cas els canvis proposats no podran suposar modificacions dels paràmetres fixats com a màxims per aquestes normes i els plànols d'ordenació.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial (unifamiliar), comerç PEC (fins a 120 m2), oficines i serveis, indústria integrada, aparcament.
 - Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 5a5:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 5,00 m
- Parcel·la mínima: 85 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes: està fixat al plànol d'ordenació.
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- No s'admet edificació auxiliar.
- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases. En tot cas els canvis proposats no podran suposar modificacions dels paràmetres fixats com a màxims per aquestes normes i els plànols d'ordenació.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial (unifamiliar), comerç PEC (fins a 120 m2), oficines i serveis, indústria integrada, aparcament.
 - Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 5a6:

Condicions de parcel·lació

- S'ha de mantenir la parcel·lació existent.

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- S'haurà de mantenir la volumetria actual.
- En les edificacions del barri Sant Sebastià s'admetrà la cobrició del pati posterior en planta baixa, que seguirà l'alçada del forjat de planta baixa i tindrà coberta plana. Caldrà presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que fixi l'acabat de façana, colors, materials, obertures, baranes ...
- Per a qualsevol intervenció en l'aparença externa de l'edifici cladrà presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial (unifamiliar), comerç PEC(fins a 120 m2), oficines i serveis, industria integrada, aparcament.
 - Planta pis: residencial (unifamiliar), oficines i serveis.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establulació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 5a7:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 5,50 m
- Parcel·la mínima: 100 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes:està fixat al plànol d'ordenació.
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- No s'admet edificació auxiliar.
- Els grups d'habitatges que pertanyin a una mateixa promoció, no podran fer canvis, a no ésser que ho facin d'una manera conjunta. S'haurà de presentar un projecte unitari del conjunt, entenent com a conjunt el tram de cases que estan compreses entre dues cases cantoneres, que podrà ser executat per fases. En tot cas els canvis proposats no podran suposar modificacions dels paràmetres fixats com a màxims per aquestes normes i els plànols d'ordenació.

Condicions d'ús

- Planta soterrani: aparcament, restauració vinculats a la planta baixa i comerç PEC vinculat a la planta baixa.
 - Planta baixa: residencial (unifamiliar i bifamiliar), comerç PEC (fins a 120 m2), oficines i serveis, industria integrada, aparcament.
 - Planta pis: residencial (unifamiliar i bifamiliar), oficines i serveis.
- Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establulació, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

Article 135- Cases aïllades (clau 6)

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada o aparellada en forma de ciutat jardí. El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de parcel·lació, de l'edificació i d'ús.

Subzona **6a**: habitatge unifamiliar i aparellat amb parcel·la de 400 m2.

Subzona **6b**: habitatge unifamiliar amb parcel·la de 400 m2.

Subzona **6c**: habitatge unifamiliar i aparellat amb parcel·la de 500 m2.

Subzona **6d**: habitatge unifamiliar amb parcel·la de 600 m2.

SUBZONA 6a:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima:
 - . en habitatge unifamiliar: 12 m
 - . en habitatge aparellat: 16 m, cada habitatge haurà de tenir associada una part de parcel·la amb una façana a carrer de 8 m.
- Parcel·la mínima:
 - . en habitatge unifamiliar: 350 m²

- . en habitatge aparellat: 400 m², cada habitatge haurà de tenir associada una part de parcel·la de superfície mínima 200 m².

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes:
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet l'ocupació en les mateixes consideracions que la planta baixa.
- Edificabilitat neta:
 - . en habitatge unifamiliar: 0,70 m²st/m²s
 - . en habitatge aparellat: 0,80 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - . al carrer i altres partions: 3 m
- No s'admeten construccions auxiliars.
- L'espai lliure de parcel·la es mantindrà sensiblement al nivell natural del terreny.
- S'haurà de preveure un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb una capacitat de 10 litres per cada m² de solar i amb un mínim de 5000 litres.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que podrà executar-se per fases.

Condicions d'ús

Residencial (unifamiliar).

S'admet l'ús de residencial bifamiliar en edificacions aparellades.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 6b:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 12 m
- Parcel·la mínima: 400 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes:
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet l'ocupació en les mateixes consideracions que la planta baixa.
- Edificabilitat neta: 0,50 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - . al carrer i altres partions: 3 m
- No s'admeten construccions auxiliars.
- L'espai lliure de parcel·la es mantindrà sensiblement al nivell natural del terreny.
- S'haurà de preveure un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb una capacitat de 10 litres per cada m² de solar i amb un mínim de 5000 litres.

Condicions d'ús

Residencial (unifamiliar).

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 6c:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima:
 - . en habitatge unifamiliar: 14 m

- . en habitatge aparellat: 16 m, cada habitatge haurà de tenir associada una part de parcel·la amb una façana a carrer de 8 m.
- Parcel·la mínima:
 - . en habitatge unifamiliar: 500 m².
 - . en habitatge aparellat: 500 m², cada habitatge haurà de tenir associada una part de parcel·la de superfície mínima 250 m².

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes:
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 40%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet l'ocupació en les mateixes consideracions que la planta baixa.
- Edificabilitat neta: 0,40 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - . al carrer i altres partions: 3 m
- No s'admeten construccions auxiliars.
- L'espai lliure de parcel·la es mantindrà sensiblement al nivell natural del terreny.
- S'haurà de preveure un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb una capacitat de 10 litres per cada m² de solar i amb un mínim de 5000 litres.
- Caldrà presentar un projecte unitari per als habitatges aparellats, que podrà executar-se per fases.

Condicions d'ús

Residencial (unifamiliar)

S'admet l'ús de residencial bifamiliar en edificacions aparellades.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 6d:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 16 m
- Parcel·la mínima: 600 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Alçada màxima i numero de plantes:
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 7,50 m
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 30%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet l'ocupació en les mateixes consideracions que la planta baixa.
- Edificabilitat neta: 0,35 m²st/m²s
- Separacions mínimes:
 - . al carrer i altres partions: 3 m
- No s'admeten construccions auxiliars.
- L'espai lliure de parcel·la es mantindrà sensiblement al nivell natural del terreny.
- S'haurà de preveure un dipòsit de recollida d'aigües pluvials amb una capacitat de 10 litres per cada m² de solar i amb un mínim de 5000 litres.

Condicions d'ús

Residencial (unifamiliar).

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establució, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

Article 136- Industrial (clau 7)

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena les àrees d'activitat econòmica predominantment destinades a l'ús industrial, incloent les zones de tallers.

El Pla estableix varies subzones en funció de les condicions de les tipologies d'edificació i del teixit en que es recolzen:

Subzona **7a**: Indústria aïllada.

Subzona **7b**: Indústria entre mitgeres o semiaïllada.

SUBZONA 7a:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 25 m
- Parcel·la mínima: 500 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- Edificabilitat neta màxima: 0,85 m²/m²s
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet la mateixa ocupació que sobre rasant.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 8,50 m.

En funció dels processos de producció es permetran alçades majors, sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 13,50 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Volum màxim: 6 m³/m²st.

- Separacions a l'indar:
vials: 10 m
altres partions: 5 m

- L'alçada màxima de la planta baixa serà de 5,50 m i la de la planta pis de 3,00 m.

- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta. El projecte definirà amb exactitud el tractament de l'espai lliure. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus. En l'espai lliure que dona front al carrer es prohibeix l'emmagatzematge de material i tot allò que doni una imatge desordenada.

En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:

Magatzem de materies primeres i molls de càrrega i descàrrega.

Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.

Petits cossos coberts destinats a protegir o acollir serveis que requereixen estar a l'exterior (instal·lacions de gas, oxigen, aigua ...), sense tancaments laterals.

En línia de façana s'admeten casetes per serveis públics com estacions transformadores, estàncies per a medidors d'aigua, electricitat i altres i casetes per porteries no destinades a habitatge.

- Possibilitat de compartimentació:

. S'admet la compartimentació de l'edificació en varis establiments industrials, en forma d'indústria entre mitgeres, tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- . El projecte de les edificacions serà unitari, encara que podrà executar-se per fases.
- . Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà de llicència municipal.
- . Cada establiment industrial disposarà de com a mínim 350 m² de superfície edificada, quedant prohibida la instal·lació d'indústries independents en planta pis.
- . La cruïja mínima de cada establiment serà de 10 m.
- . Els vials interns tindran una amplada mínima de 8 m i condicions homogènies de traçat.
- . L'accés a la parcel·la serà únic i comú per tota l'edificació i no es permetrà la compartimentació dels espais comuns o lliures.
- . Els espais comuns o lliures no podran ser utilitzats com a zona d'emmagatzematge.

- . Cada edificació constituirà una unitat de projecte, independentment de la seva execució per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la. El tractament dels rètols serà homogeni per les naus producte de compartimentació, el disseny dels quals s'especificarà al projecte de l'edificació.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant de 16 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

Condicions d'ús

Indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, magatzem, taller de reparació de vehicles, comerç ECNS-PEC i ECNS-MEC (sempre que estigui directament relacionat amb l'activitat pròpia del sector i amb la limitació d'un 50% de sostre respecte a la indústria a la qual complementa), comerç ECS-PEC ECS-MEC i ECS-GEC, oficines o serveis propis de l'establiment, sanitari i assistencial (dispensaris, consultoris i ambulatoris), cultural relacionat amb la formació professional relacionada amb l'activitat industrial, esportiu, recreatiu (únicament s'admeten els bars musicals, cafès teatres i cafès concerts), restauració, religió.

S'admet un habitatge per parcel·la per al guarda de les instal·lacions, que haurà d'ubicar-se a la planta pis.

SUBZONA 7b1:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 10 m
- Parcel·la mínima: 350 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Edificabilitat neta màxima: en planta baixa la que resulti del gàlib maxígrafiat al plànol d'ordenació, més un 50% en planta primera.
- Ocupació màxima: la definida pel gàlib grafiat al plànol d'ordenació.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet la mateixa ocupació que sobre rasant.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:
PB + 1 (planta baixa i una planta pis) 9,50 m.

En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.

- Separacions a l'indar:
 - vials: 10 m
 - altres partions: 5 m
- S'admet més d'una activitat per parcel·la, sempre que compleixi la normativa sectorial i específica i de protecció contra incendis en les edificacions. En cas d'existir més d'una activitat en planta baixa, ha de tenir una amplada mínima de façana que afronti a la via pública de 10 metres cada activitat que es desenvolupi en aquesta planta.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta. El projecte definirà amb exactitud el tractament de l'espai lliure. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus.
- Mitgeres:
 - . És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de 15 cm com a mínim, de separació entre naus. Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera, de com a mínim 15 cm, i, si cal, un sol mur de contenció.
 - . Tots els propietaris tenen l'obligació de construir en el seu terreny la paret mitgera. En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'edificar es trobi la parcel·la o parcel·les veïnes edificades, previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

- . Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, han de restar inclosos en el límit de la parcel·la. Si hi ha acord entre propietaris es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.
- . En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.
- . En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.
- . No es permet l'obertura de buits en mitgeres.
- Es prioritzarà que el projecte de cada agrupació sigui unitari. Aquest haurà de tenir present les dimensions, formes d'elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com la destinació i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.
Cas que no sigui possible la redacció d'un projecte d'edificació unitari, es tindrà cura de la façana del carrer. Així, s'amagarà la inclinació de la coberta amb un ràfec unitari i horitzontal per a tot un mateix rengle. En cas que el carrer tingui pendent es podrà graonar el rengle en tants trams com sigui necessari.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant de 16 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

Condicions d'ús

Indústria integrada, indústria urbana, indústria agrupada, magatzem, comerç ECNS-PEC i ECNS-MEC (sempre que estigui directament relacionat amb l'activitat pròpia del sector i amb la limitació d'un 50% de sostre respecte a la indústria a la qual complementa), comerç ECS-PEC ECS-MEC i ECS-GEC, oficines o serveis propis de l'establiment, sanitari i assistencial (dispensaris, consultoris i ambulatoris), cultural relacionat amb la formació professional relacionada amb l'activitat industrial, esportiu, recreatiu, restauració, religiós.

Es prohibeix l'ús d'habitatge.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

SUBZONA 7b2:

Condicions de parcel·lació

- Façana mínima: 6 m
- Parcel·la mínima: 120 m²

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- Alçada reguladora màxima i número de plantes:
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 100%.
- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: igual que l'ocupació màxima sobre rasant.
- Edificabilitat neta: 1,50 m²st/m²s
- Volum màxim: 5 m³/m²
- S'admet més d'una activitat per parcel·la, sempre que compleixi la normativa sectorial i específica i de protecció contra incendis en les edificacions. En cas d'existir més d'una activitat en planta baixa, ha de tenir una amplada mínima de façana que afronti a la via pública de 10 metres cada activitat que es desenvolupi en aquesta planta.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. No s'admeten construccions auxiliars.

- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant de 16 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

Condicions d'ús

Indústria integrada, indústria urbana, magatzem, comerç ECNS-PEC i ECNS-MEC (sempre que estigui directament relacionat amb l'activitat pròpia del sector i amb la limitació d'un 50% de sostre respecte a la indústria a la qual complementa), comerç ECS-PEC ECS-MEC i ECS-GEC, oficines o serveis propis de l'establiment, sanitari i assistencial (dispensaris, consultoris i ambulatoris), cultural relacionat amb la formació professional relacionada amb l'activitat industrial, esportiu, recreatiu, restauració, religió.

S'admet un habitatge per parcel·la.

Es prohibeix de forma explícita l'ús d'establiment, tinença d'animals o formació de nucli zoològic. Únicament s'admeten els animals de companyia.

Article 137- Serveis (clau 8)

DEFINICIÓ

Aquesta zona comprèn les àrees i estructures urbanes destinades a activitats diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret.

El Pla estableix varies subzones en funció dels diferents usos predominants:

Subzona **8a**: serveis a la xarxa viària.

Subzona **8b**: terciari.

Subzona **8c**: equipament-hoteler.

SUBZONA 8a:

Condicions de parcel·lació

- S'estableix la unitat de qualificació com a parcel·la mínima.

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: volumetria específica.

- Ocupació màxima: 50%

- Edificabilitat neta màxima: 0,60 m²/m²s

- Nombre de plantes i alçada màxima:

PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m.

- Separacions de parcel·la:

vials: 0 m

altres partions: 5 m

- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta. El projecte definirà amb exactitud el tractament de l'espai lliure. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus.

- Composició estètica: serà imprescindible la uniformitat en el tractament de l'edifici.

Condicions d'ús

Principal: estacions de servei

Complementari: comerç PEC i/o restauració vinculats a l'ús principal.

SUBZONA 8b:

Condicions de parcel·lació

- S'ha de mantenir la parcel·lació existent.

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

- Edificabilitat neta màxima: 1,65 m²/m²s

- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 70%.

- Ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani: s'admet la mateixa ocupació que sobre rasant.
- Nombre màxim de plantes i alçada màxima:
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 12,00 m.
En el còmput de l'alçada màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i parallamps o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposi increment de l'edificabilitat permesa.
- Volum màxim: 6 m³/m²st.
- Separacions a l'indar:
vials: 5 m
altres partions: 5 m
- L'alçada màxima de la planta baixa serà de 5,50 m i la de la planta pis de 3,00 m.
- Àrees lliures: els espais lliures d'edificació, quan s'arribi a l'ocupació màxima, quedaran vinculats de manera permanent a la finca i tindran la consideració de verd privat o de vials privats. Els espais lliures s'enjardinaran quan no tinguin una funció concreta. El projecte definirà amb exactitud el tractament de l'espai lliure. Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus. En l'espai lliure que dona front al carrer es prohibeix l'emmagatzematge de material i tot allò que doni una imatge desordenada. S'hi admetrà aparcament.
- En l'espai lliure de parcel·la s'admeten les edificacions auxiliars següents:
Magatzem de materies primeres i molls de càrrega i descàrrega.
Coberts per a l'estacionament de vehicles sense cap tancament lateral.
- Possibilitat de compartimentació: No s'admet la compartimentació de l'edificació en varis establiments industrials, en forma d'indústria entre mnitgeres, tan en règim de propietat horitzontal com d'arrendament.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, es limitaran en alçada pels plans ideals d'inclinació de 45° que continguin les línies horitzontals, que coincidents en projecció vertical amb els termals de la parcel·la, mantinguin amb aquesta, una distància constant de 16 metres.
- Caldrà contemplar les mesures sobre intervenció de bombers fixades al codi tècnic de l'edificació.

Condicions d'ús

Comerç PEC MEC i GEC, oficines i serveis, equipaments comunitaris.

SUBZONA 8c:

Condicions de parcel·lació

- S'estableix la unitat de qualificació com a parcel·la mínima.

Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació: alineació a vial o la que determini el plànol d'ordenació.
- Profunditat edificable: està fixada en el plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima i numero de plantes: està fixat al plànol d'ordenació.
PB + 2 (planta baixa i dues plantes pis) 9,50 m
PB + 3 (planta baixa i tres plantes pis) 12,50 m
- Es podrà ocupar el 100% del jardí en planta soterrani sempre que quedi el 50% del pati d'illa enjardinat o amb paviment tou natural tipus sauló o similar. Es fomentarà la nova plantació d'espècies vegetals.
- No s'admet edificació auxiliar.
- Les edificacions que ofereixin façana al riu Ter, compliran en aquestes façanes les normes estètiques de la clau 1.

Condicions d'ús

Principal: Hoteler i equipament comunitari.

Complementari: comerç PEC i/o restauració vinculats a l'ús principal.

Article 138- Transformació d'ús (clau 10)

Definició

Aquesta zona comprèn les àrees que tenen una expectativa de transformació i renovació de l'estructura urbana, principalment àrees ocupades per indústria o comerç propera a zones residencials.

Condicions de parcel·lació, edificació i ús

1. En el sòl que el planejament qualifica com a subzona 10, en tractar-se d'una zona de renovació urbana en transformació d'ús, es pot mantenir en servei l'ús existent, sempre referit a la mateixa activitat i sector, sense deixar-lo fora d'ordenació mentre no cessi voluntàriament, per tancament o trasllat, l'activitat pels seus titulars.
2. Fins que no cessi l'activitat i no es desenvolupi l'actuació de transformació, el propietari o el titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació d'aquest POUM podrà:
 - a. Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents.
 - b. Efectuar obres de consolidació, reparació, manteniment, modernització, millora de les condicions tècniques i tecnològiques, estètiques o higièniques; i reformes no substancials de l'edificació i de les instal·lacions existents i dels usos actuals, sempre que no incrementin el volum construït actualment existent i s'adoptin les mesures correctores que permetin la compatibilitat amb els usos residencials previstos pel planejament en els sectors adjacents pel que fa als nivells sonors màxims admissibles, vibracions i a l'emissió de gasos.

Condicions de la transformació d'ús

En cas de cessament de l'activitat, els terrenys mantindran com a paràmetres reguladors els corresponents a les edificacions existents; no s'admeten ampliacions ni augments de volums. Per a la transformació de l'ús industrial al residencial caldrà delimitar un àmbit a desenvolupar per Pla de Millora Urbana els paràmetres del qual seran:

- a. El percentatge de cessió obligatòria i gratuïta per a sòl públic, així com el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:
 - Sòl públic: 40,00% de la superfície de l'àmbit
 - Sòl privat: 60,00% de la superfície de l'àmbit
- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - La tipologia s'adaptarà a la de l'entorn.
 - L'edificabilitat bruta màxima serà de 1,00 m²st/m²s
 - Densitat total: 50 hab/ha
- c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública així com un 10% addicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

SECCIÓ 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Article 139- Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
2. En sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte de completar o acabar la urbanització, el els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 LU, i regular la composició volumètrica i de façanes.
3. A més del què s'ha establert als apartats precedents els plans de millora urbana podran tenir les finalitats i determinacions desenvolupades a l'article 90 del RDLU.

4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives. Els plans de millora urbana tindran el contingut i documentació prevista a l'article 91 del RDLU.

5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

- a) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització 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.

6. Les fitxes annexes corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions d'acord amb les quals s'elaboraran els plans de millora urbana que corresponguin, regulen, entre d'altres, els aspectes següents:

- a) Àmbit
- b) Objectius
- c) Condicions d'ordenació, edificació i ús
- d) Cessions.
- e) Condicions de gestió i execució
- f) Règim transitori d'edificació i Usos

7. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el POUM.

8. La formulació i tramitació d'aquests plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formació i tramitació de figures de planejament", del títol Tercer de la LU. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 LU per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 LU.

10. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

11. Els plans de millora urbana que contempla aquest pla són els següents:

PAU-1. – Pla de millora urbana Puigvell

Article 140- PMU-1 Pla de millora urbana Puigvell

1. ÀMBIT

- a. Àmbit situat al sud-est del municipi, entre el riu Ter i el carrer del Puig per sota del carrer General Carbó i La Blava.
- b. Superfície de l'àmbit: 51.992,74 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció d'espai lliure proper al riu.
- b. Creació d'un nou equipament central.
- c. Creació d'una nova àrea residencial.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	26.786,89 m²	50,02 %
Zona verda	13.559,00 m ²	26,08 %
Equipament	2.064,00 m ²	3,97 %
Servei	60,00 m ²	0,12 %
Vial X	11.103,89 m ²	21,36 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	25.205,85 m²	48,48 %
Residencial clau 3-3 hp1-hp2	4.188,82 m ²	8,04 %
Residencial clau 5a7	14.447,10 m ²	27,87 %
Residencial clau 6a	6.569,93 m ²	12,57 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), zona de cases agrupades (clau 5a7) i zona d'habitatge aïllat (clau 6a), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,59 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 30.685,99 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 256
- Densitat total: 51 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 43,1 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 7,9 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com el sostre residencial per a habitatges de protecció pública/Concertada segons l'aprovació definitiva de 2.007.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 141- Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat. Contingut i determinacions

1. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures que exigeixen la LU i el RDLU, de:

- Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel Pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.

- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui. Es fixen, d'acord amb l'article 68.2h del reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges protegits, que no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència.
- 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 POUM o el Programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- Altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre aprofitaments que es determinen en l'article 43 LU del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació, llevat dels supòsits excepcionals previstos al mateix article, quin percentatge podrà ser superior.

2. En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

3. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal en el sòl urbà són els següents:

- PAU-1. – Polígon d'actuació urbanística Camí Ral
- PAU-2. – Polígon d'actuació urbanística Cases cooperativa
- PAU-3. – Polígon d'actuació urbanística Santa Tecla
- PAU-4. – Polígon d'actuació urbanística Els Pèlics 1
- PAU-5. – Polígon d'actuació urbanística Puigneró
- PAU-6. – Polígon d'actuació urbanística Caminals
- PAU-7. – Polígon d'actuació urbanística Coll de Roda
- PAU-8. – Polígon d'actuació urbanística Can Planoles
- PAU-9. – Polígon d'actuació urbanística Fàbrica l'Obra
- PAU-10. – Polígon d'actuació urbanística Josep Puigdollers
- PAU-11. – Polígon d'actuació urbanística Av.Diputació-Salvador Espriu Nord
- PAU-12. – Polígon d'actuació urbanística Les Cordes 1
- PAU-13. – Polígon d'actuació urbanística La Blava

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació, s'estableixen en els articulats que segueixen.

Article 142- PAU-1 Polígon d'actuació urbanística Camí Ral

1. ÀMBIT

- a. Àmbit situat al nord del municipi, entre el carrer dels Munts i el límit del municipi; a la prolongació del carrer del Comerç.
- b. Superfície de l'àmbit: 6.005,44 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Urbanització del nou tram del carrer Comerç.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	2.133,98 m²	35,53 %
Zona verda	676,87 m ²	11,27 %
Serveis tècnics	21,86 m ²	0,36 %
Vial X	1.435,25 m ²	23,90 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.871,46 m²	64,47 %

Residencial clau 3	855,18 m ²	14,24 %
Residencial clau 6a	3.016,28 m ²	50,23 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3) i zona de cases aïllades (clau 6a), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,61 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 3.668,17 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 24
- Densitat total: 39 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 39 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 0 hab/ha

c. El sector queda exempt de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% addicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 143- PAU-2 Polígon d'actuació urbanística Cases cooperativa

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al nord-est, a la carretera C-153, pel costat del carrer Josep M^a de Segarra i al límit del municipi.

b. Superfície de l'àmbit: 7.098,43 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció d'espais lliures com a mitjana entre la carretera i la nova via de servei.
- b. Completar l'equipament existent.
- c. Creació de la nova via perpendicular a la carretera.
- d. Ordenació d'una nova àrea d'habitatge.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	3.393,17 m ²	47,80 %
Zona verda	1.730,67 m ²	28,14 %
Serveis tècnics	87,18 m ²	1,23 %
Vial X	1.575,32 m ²	22,19 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.705,26 m ²	52,20 %

Residencial clau 3 hp1-hp2	411,25 m ²	5,79 %
Residencial clau 6a	3.294,01 m ²	46,40 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3) i zona de cases aïllades (clau 6c), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.

- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,27 m²st/m²s

- El sostre màxim edificable serà de 1.882,67 m²

- Nombre d'habitatges màxim: 15

- Densitat total: 22 hab/ha

- Densitat habitatges lliures: 13 hab/ha

- Densitat habitatges protecció: 9 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 144- PAU-3 Polígon d'actuació urbanística Santa Tecla

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al oest del municipi, entre el carrer de pla de la capella i carrer de Puigsabro.

b. Superfície de l'àmbit: 18.401,18 m²

2. OBJECTIUS:

a. Creació d'una rotonda a la carretera de Barcelona per donar accés i sortida al sector.

b. Prolongació del carrer de la serra connectant amb el carrer de santa Tecla i creació d'un nou traçat perpendicularment i lligat pel límit del terme amb el carrer de la Capella.

c. Creació d'un gran espai verd i d'equipament vinculat amb la carretera de Barcelona.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	8.624,60 m ²	46,87 %
Zona verda	2.606,32 m ²	14,16 %
Vial X	6.018,28 m ²	32,71 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	9.776,58 m ²	53,13 %
Residencial clau 3	2.981,78 m ²	16,20 %
Residencial clau 3 hp1-hp2	1.087,36 m ²	5,91 %
Residencial clau 5a1	3.663,95 m ²	19,91 %

Residencial clau 6c 2.043,49 m² 11,11 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), zona de cases agrupades (clau 5a1) i zona de cases aïllades (clau 6c), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,67 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 12.369,11 m²
 - El sostre màxim residencial serà de 11.435,37 m²
 - El sostre màxim d'altres usos serà de 933,74 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 96
- Densitat total: 52 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 32 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 20 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per cooperació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 145- PAU-4 Polígon d'actuació urbanística Els Pèlics 1

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al nord-est del municipi, proper al nucli antic de les Masies de Roda, a l'àrea dels Pèlics.

b. Superfície de l'àmbit: 2.804,75 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció d'espai lliure, un per completar-ne un que ja estava previst fora de l'àmbit.
- b. Creació de tres parcel·les d'habitatges unifamiliars aïllades.
- c. Urbanització de la via d'accés.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	944,40 m ²	33,67 %
Zona verda	250,71 m ²	8,94 %
Vial X	693,69 m ²	24,73 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	1.860,35 m ²	66,33 %
Residencial clau 6d	1.860,35 m ²	66,33 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de cases aïllades (clau 6d), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,23 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 651,12 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 3
- Densitat total: 11 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 11 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 0 hab/ha

c. El sector està exempt de reservar el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos).

4. CESSIÓ:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 146- PAU-5 Polígon d'actuació urbanística Puigneró

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al nord-est del municipi, al sector industrial de Puigneró. Es troba delimitat per l'avinguda de Miquel Martí i Pol (nord-oest), la carretera de Manlleu (nord-est), el carrer de Salvador Espriu (sud-est) i el carrer del Torrent (sud-oest).

b. Superfície de l'àmbit: 84.285,10 m²

2. OBJECTIUS:

a. Obtenció d'un gran espai de parc equipat tocant al carrer de Salvador Espriu.

b. Prolongació del carrer Salvador Espriu, creació de dos carrers paral·lels rodats que lliguen l'àmbit d'oest a est i traçat de tres noves vies perpendiculars (nord-sud).

c. Construcció d'habitatges en forma de blocs i de cases adossades.

d. Creació d'una façana singular al parc i a la carretera de Manlleu amb usos comercials.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	47.088,66 m²	55,87 %
Zona verda	16.324,21 m ²	19,37 %
Equipament	11.318,23 m ²	13,43 %
Vial Xr	3.008,26 m ²	3,57 %
Vial X	16.437,96 m ²	19,50 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	37.196,44 m²	44,13 %
Residencial clau 3	9.816,76 m ²	11,65 %
Residencial clau 3 hp1-hp2	10.432,86 m ²	12,38 %
Residencial clau 5a1	16.946,82 m ²	20,11 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3) i zona de cases agrupades (clau 5a1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,71 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 59.441,31 m²
 - El sostre màxim residencial serà de 53.638,82 m²
 - El sostre mínim d'altres usos serà de 5.802,49 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 459
- Densitat total: 54 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 33 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 21 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 22% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 11% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 147- PAU-6 Polígon d'actuació urbanística Caminals

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat a l'est del municipi, al carrer Collsacabra amb Josep Caminals.

b. Superfície de l'àmbit: 18.725,11 m²

2. OBJECTIUS:

a. Nova àrea residencial amb les zones verdes i equipaments necessaris.

b. Nova via perpendicular al carrer del Collsacabra, prolongació del carrer de la Muralla i connexió del carrer Bellmunt amb la plaça d'Espanya.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	9.884,00 m²	52,78 %
Zona verda	2.050,41 m ²	10,95 %
Equipament	2.481,92 m ²	13,25 %
Vial X	5.351,67 m ²	28,58 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	8.841,11 m²	47,22 %
Residencial clau 3	5.121,55 m ²	27,35 %
Residencial clau 3 hp1-hp2	2.193,26 m ²	11,71 %

Residencial clau 5a1 1.526,30 m² 8,15 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), zona de cases agrupades (clau 5a1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,83 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 15.471,00 m²
 - El sostre màxim residencial serà de 14.153,07 m²
 - El sostre mínim d'altres usos serà de 1.317,93 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 130
- Densitat total: 70 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 44 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 26 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% addicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 148- PAU-7 Polígon d'actuació urbanística Coll de Roda

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat a l'est del municipi, a l'avinguda Puigmal, entre els carrers del Balmes i de Casserres.

b. Superfície de l'àmbit: 15.988,12 m²

2. OBJECTIUS:

a. Ordenació de les illes existents, per ús residencial i comercial.

b. Prolongació de l'avinguda Puigmal, amb canvi de secció, i dels carrers perpendiculars a aquesta.

c. Noves àrees verdes.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	9.862,86 m ²	61,69 %
Zona verda	1.822,99 m ²	11,40 %
Equipament	2.652,26 m ²	16,59 %
Vial X	5.387,61 m ²	33,70 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	6.125,26 m ²	38,31 %
Residencial clau 3	2.695,88 m ²	16,86 %

Residencial clau 3 hp1-hp2	1.226,64 m ²	7,67 %
Residencial clau 5a1	2.202,74 m ²	13,78 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), zona de cases agrupades (clau 5a1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,64 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 10.291,09 m²
 - El sostre màxim residencial serà de 9.891,09 m²
 - El sostre mínim d'altres usos serà de 400,00 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 80
- Densitat total: 50 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 29 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 21 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 149- PAU-8 Polígon d'actuació urbanística Can Planoles

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al centre del municipi, al carrer de la Residència.

b. Superfície de l'àmbit: 3.246,92 m²

2. OBJECTIUS:

a. Creació d'una nova filera de cases adosades.

b. Obtenció d'espai per completar l'equipament de la parcel·la veïna.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	546,52 m ²	16,83 %
Equipament	546,52 m ²	16,83 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	2.700,40 m ²	83,17 %
Residencial clau 5a1	2.700,40 m ²	83,17 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona cases agrupades (clau 5a1), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,93 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 3.017,82 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 11
- Densitat total: 34 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 34 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 0 hab/ha

c. El sector està exempt de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 150- PAU-9 Polígon d'actuació urbanística Fàbrica l'Obra

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al centre del municipi, tocant el límit oest d'aquest, entre el c/. de l'Hortalà i la línia d'inundabilitat amb un període de retorn de 10 anys. L'àrea inclou el recinte Industrial de l'Obra.

b. Superfície de l'àmbit: 9.114,47 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció d'espai lliure a la zona propera al riu i generant corredor cap a l'interior del municipi.
- b. Construcció de nous habitatges amb la conseqüent protecció al risc d'inundabilitat d'un període de retorn de 100 anys.
- c. Urbanització de carrers per la prolongació o consolidació dels existents.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	5.307,95 m²	58,24 %
Zona verda	3.616,31 m ²	39,68 %
Equipament	172,89 m ²	1,90 %
Vial X	1.518,76 m ²	16,66 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	3.806,52 m²	41,76 %
Residencial clau 3	2.815,61 m ²	30,89 %
Residencial clau 3 hp1-hp2	990,91 m ²	10,87 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,62 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 5.657,25 m²
 - El sostre màxim residencial serà de 5.357,25 m²
 - El sostre mínim d'altres usos serà de 300,00 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 55
- Densitat total: 61 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 41 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 20 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% addicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CESSIÓ:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 151- PAU-10 Polígon d'actuació urbanística Josep Puigdoller

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al centre del municipi, entre els carrers d'en Josep Puigdoller i de Salvador Espriu, incloent el carrer de l'Obra i zona posterior del ajuntament.

b. Superfície de l'àmbit: 5.134,53 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció d'espai lliure per comunicar les àrees verdes fluvials amb l'interior del municipi.
- b. Construcció de nous habitatges.
- c. Creació d'una nova via peatonal.
- d. Nova zona d'equipaments.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	3.695,00 m ²	71,96 %
Zona verda	1.780,22 m ²	34,67 %
Equipament	769,66 m ²	14,99 %
Vial Xr	288,92 m ²	5,63 %
Vial X	856,20 m ²	16,68 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	1.439,53 m ²	28,04 %
Residencial clau 3-3 hp1-hp2	1.439,53 m ²	28,04 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de $0,67 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$
- El sostre màxim edificable serà de $3.447,04 \text{ m}^2$
- Nombre d'habitatges màxim: 36
- Densitat total: 69 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 47 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 22 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 152- PAU-11 Polígon d'actuació urbanística Av. Diputació – Salvador Espriu nord

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al centre del municipi, al carrer de Salvador Espriu, entre els carrers de Sant Sebastià i del Torrent.

b. Superfície de l'àmbit: $3.907,72 \text{ m}^2$

2. OBJECTIUS:

a. Ordenació de la nova edificació prevista.

b. Creació d'un nou espai verd que connecta l'existent al carrer de Salvador Espriu i el que es crea amb el PAU 10.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	1.132,16 m ²	28,97 %
Zona verda	1.132,16 m ²	28,97 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	2.775,56 m ²	71,03 %
Residencial clau 3	1.808,16 m ²	46,27 %
Residencial clau 3 hp1-hp2	967,40 m ²	24,76 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de $1,10 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

- El sostre màxim edificable serà de 4.300,35 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 44
- Densitat total: 114 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 77 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 37 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 153- PAU-12 Polígon d'actuació urbanística Les Cordes 1

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al centre del municipi, al sector Les Cordes, entre la Ronda de Navarra i el carrer del Camp de la Batalla.

b. Superfície de l'àmbit: 5.205,71 m²

2. OBJECTIUS:

a. Urbanització del camí existent.

b. Desviar el clavegueram, que passa per la zona de darrera el carrer de les Cordes, i que passi per carrer Joan Mas i carrer les Cordes.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	2.252,03 m²	43,26 %
Zona verda	0,00 m ²	0,00 %
Equipament	1.074,28 m ²	20,64 %
Vial X	1.177,75 m ²	22,62 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	2.953,69 m²	56,74 %
Residencial clau 3	848,45 m ²	16,30 %
Residencial clau 3 hp1-hp2	2.105,24 m ²	40,44 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,77 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 3.990,99 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 41
- Densitat total: 79 hab/ha

- Densitat habitatges lliures: 54 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 25 hab/ha
- c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.
- d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 154- PAU-13 Polígon d'actuació urbanística La Blava

1. ÀMBIT

- a. Àmbit situat al sud del municipi, a l'oest del Ter. L'àrea ocupa l'antic complex industrial de La Blava.
- b. Superfície de l'àmbit: 18.058,05 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció d'un nou espai lliure al gran desnivell del lateral del carrer de la Costa del Ter, i un altre resseguint el riu.
- b. Creació d'habitatges unifamiliars i protegits i equipaments a les edificacions ja existents.
- c. Creació d'un vial rodat central.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	11.654,95 m²	64,54 %
Zona verda	7.581,08 m ²	41,98 %
Equipament	821,95 m ²	4,55 %
Vial X	3.251,92 m ²	18,01 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	6.403,10 m²	35,46 %
Residencial clau 3	3.615,72 m ²	20,02 %
Residencial clau 3 hp1	529,36 m ²	2,93 %
Residencial clau 3 hp1	1.081,51 m ²	5,99 %
Aparcament	1.176,51 m ²	6,52 %

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 3), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 1,08 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 19.541,61 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 182
- Densitat total: 99 hab/ha
- Densitat habitatges lliures: 67 hab/ha

- Densitat habitatges protecció: 32 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 10% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Cal tenir en compte la restricció d'alguns usos en planta baixa que es fixen en alguns carrers (veure el plànol d'ordenació d'usos)

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CESSIONS:

S'haurà de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic segons el que disposa l'article. 43 de la LU i disposicions concordants.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

6. RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon estaran a les disposicions generals establertes en el títol I d'aquestes Normes urbanístiques.

CAPÍTOL 4 - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 155- Definició i tipus

1. Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei d'urbanisme.

2. El sòls urbanitzables són els que el POUM declara com a aptes per ser urbanitzats. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors en el sòl urbanitzable delimitat, i mitjançant l'establiment de les determinacions establertes a l'apartat 7 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme en el sòl urbanitzable no delimitat.

3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el POUM descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

4. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial d'ordenació, que haurà de ser de delimitació en el supòsit del sòl urbanitzable no delimitat.

Article 156- Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

Aquest POUM assenyalava, d'una banda, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 35.1 de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, el POUM preveu la reserva dels sistemes locals dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és indicativa encara que prescriptiva pel que fa als criteris.

Article 157- Deures dels propietaris del sòl urbanitzable

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat en el present Pla general tenen els deures establerts a la Llei d'urbanisme, en especial els previstos als articles 44, 45 i 46 de l'esmentada Llei, així com els previstos i desenvolupats a l'article 42 del RDLU, i entre aquests els següents:

1. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
2. Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals de titularitat pública inclòs en l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, és a dir, dins del sector del pla parcial corresponent, que pot ser físicament discontinu..
3. Cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals de titularitat pública que aquest Pla inclou dins del sector del pla parcial corresponent i el sòl per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública..
4. Costejar, i si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
5. Edificar els solars en els terminis i les condicions establertes pel planejament urbanístic.
6. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
7. 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 imposi justificadament el pla d'ordenació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
8. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. El percentatge de cessió d'aprofitament podrà ser major en el supòsit d'àrees residencials estratègiques i modificacions de planejament urbanístic general, conforme els requisits i percentatges previstos en cada cas com excepcions a l'article 45.1 a) de la LU.
9. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla general. S'hi inclou, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
10. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 8 precedent pot ésser substituïda, d'acord amb l'article 43 del RDLU, pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, o quan concorrin les circumstàncies previstes a l'article 120.1 d de la Llei d'urbanisme en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent, la cessió pot ser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 del RDLU.

Article 158- Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria l'aprovació prèvia del corresponent Pla parcial urbanístic amb l'acompliment de requisits i establiment de determinacions que regulen i preveuen els articles 65 i 66 de la LU, els articles 79 a 89 del RDLU, així com les establertes en aquest POUM.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 91 de la Llei d'urbanisme.
3. El pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes; s'aplicarà en cada un dels polígons en què s'hagi dividit el sector, i s'aplicarà en cada un d'ells el sistema d'actuació i modalitat més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada, el sistema preferent serà el de reparcel·lació ja sigui en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació.

SECCIÓ 2. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Article 159- Definició de zones

Per als sectors de sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbana municipal, s'estableixen les zones descrites en els articles següents.

Article 160- Desenvolupament residencial densitat alta i mitja (clau 31)

Aquesta zona ordena l'edificació que es troba inclosa en sòls urbanitzables residencials que han de ser ordenats per un pla parcial de densitat alta o mitja.

Es distingeixen diverses subzones en funció dels usos:

Subzona **31a**: densitat alta.

Subzona **31b**: densitat mitja-alta.

El pla parcial d'ordenació definirà els paràmetres de parcel·lació i edificació mitjançant la creació de subclau de zonificació.

Article 161- Desenvolupament residencial densitat mitja i baixa (clau 32)

Aquesta zona ordena l'edificació que es troba inclosa en sòls urbanitzables residencials que han de ser ordenats per un pla parcial de densitat baixa o molt baixa.

Es distingeixen diverses subzones en funció dels usos:

Subzona **32a**: densitat mitja-baixa.

Subzona **32b**: densitat baixa.

El pla parcial d'ordenació definirà els paràmetres de parcel·lació i edificació mitjançant la creació de subclau de zonificació.

Article 162- Desenvolupament industrial (clau 34)

Aquesta zona ordena l'edificació que es troba inclosa en sòls urbanitzables per serveis terciaris que han de ser ordenats per un pla parcial.

El pla parcial d'ordenació definirà els paràmetres de parcel·lació i edificació mitjançant la creació de subclau de zonificació.

SECCIÓ 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Article 163- Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable que s'estableixen des d'aquest Pla d'ordenació urbana municipal són els següents:

- PPU-1.- Pla parcial urbanístic Els Pelics 1
- PPU-2. – Pla parcial urbanístic L'Esquerda
- PPU-3. – Pla parcial urbanístic Av.Miquel Martí Pol
- PPU-4. – Pla parcial urbanístic Fundicions de Roda
- PPU-5. – Pla parcial urbanístic C-135 Ronda Oest
- PPU-6. – Pla parcial urbanístic Els Pelics 2
- PPU-7. – Pla parcial urbanístic Els Pelics 3

Les determinacions pel que fa a cadascuna d'aquests sectors, s'estableixen en els articulats que segueixen.

En el cas de realitzar-se ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, el projecte constructiu haurà d'incloure el seu dimensionat pel cabal Q500, seguint les recomanacions tècniques de l'ACA.

Article 164- PPU-1 Pla parcial urbanístic Els Pèlics

1. ÀMBIT

- a. Àmbit situat al marge dret de la carretera C-26, en direcció a Olot.
- b. Superfície de l'àmbit: 33.963,86 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Urbanitzar un buit urbà envoltat de sòl edificat.
- b. El model de creixement residencial escollit comporta una ordenació de l'edificació compacte amb diversificació d'usos, que s'integri amb el nucli.
- c. Caldrà donar continuïtat a la trama urbana existent, donant continuïtat als vials.
- d. Obtenció de sòl públic per zona verda i equipaments, que es situaran configurant peces de tamany gran.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	18.663,86 m ²	54,95 %
Zona verda	5.279,99 m ²	15,55 %
Equipaments	4.579,07 m ²	13,48 %
Vial	8.804,80 m ²	25,92 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	15.300,00 m ²	45,05 %
Clau 31b	15.300,00 m ²	45,05 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona densitat mitjana clau31b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,55 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 18.750,00 m²

- Nombre d'habitatges màxim: 135
- Densitat total: 40 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 19 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 21 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 22% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 11% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòl destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

e. S'haurà de preveure 2 plaçes d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

Article 165- PPU-2 Pla parcial urbanístic L'Esquerda

1. ÀMBIT

- a. Àmbit situat al est del municipi, al final del carrer Joan Amades.
- b. Superfície de l'àmbit: 42.017,28 m²

2. OBJECTIUS:

- a. El model de creixement residencial escollit segueix la tipologia d'edificació aïllada establerta a la zona.
- b. Caldrà donar continuïtat a la trama urbana existent, donant continuïtat als vials.
- c. Obtenció de sòl públic per zona verda i equipaments.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	21.694,70 m ²	51,60 %
Zona verda	10.900,39 m ²	25,94 %
Equipaments	4.255,84 m ²	10,10 %
Vial	6.538,47 m ²	15,56 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	20.322,58 m ²	48,40 %
Clau 32a	20.322,58 m ²	48,40 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona densitat baixa (clau 32a), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de $0,36 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$
- El sostre màxim edificable serà de $15.292,03 \text{ m}^2$
- Nombre d'habitatges màxim: 79
- Densitat total: 18,8 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 11,2 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 7,6 hab/ha

c. El sector haurà de reservar el sostre residencial per a habitatges de protecció pública/concertada establert en l'aprovació definitiva de 2.007

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòl destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

e. S'haurà de preveure 2 plaçes d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

Article 166- PPU-3 Pla parcial urbanístic Av. Miquel Martí Pol

1. ÀMBIT

a. Àmbit discontinu situat a l'avinguda Miquel Martí Pol i Carretera BV-5222.

b. Superfície de l'àmbit: 11.356,00 m²

2. OBJECTIUS:

a. Creació d'una nova zona residencial i de comerç i serveis.

b. Caldrà donar continuïtat a la trama urbana existent, donant continuïtat als vials.

c. Obtenció de sòl públic per zona verda i equipaments, que es situarà al costat de l'IES Martí i Pol per permetre'n l'ampliació.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	3.439,00 m ²	36,85 %
Zona verda	1.200,00 m ²	17,13 %

Equipaments	1.366,00 m ²	12,03 %
Vial	873,00 m ²	7,69 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	7.917,00 m²	63,15 %
Clau 34	7.917,00 m ²	63,15 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona densitat mitjana (clau 31), i zona desenvolupament de l'activitat econòmica (clau 34) les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 4.542,00 m²

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòls destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

d. Es destinarà un mínim del 5% del sostre per a usos comercials, d'oficines i serveis o d'equipaments comunitaris.

3 S'haurà de preveure l'aparcament en superfície normatiu per a usos comercials.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

Article 167- PPU-4 Pla parcial urbanístic Fundicions de Roda

1. ÀMBIT

- Àmbit situat a l'oest del municipi. Actualment hi ha preexistències industrials.
- Superfície de l'àmbit: 41.567,45 m²

2. OBJECTIUS:

- Consolidació del sòl industrial existent, evitant la ubicació de nou sostre.
- Caldrà estudiar els accessos al sector.
- Obtenció de sòl públic per zona verda i equipaments.
- S'haurà de resoldre la inundabilitat del sector.
- Diversificació dels usos, amb establiment d'usos diferents a l'industrial com poden ser els recreatius, de serveis ...

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	16.626,98 m ²	40,00 %
Zona verda	4.156,75 m ²	10,00 %
Equipaments	2.078,37 m ²	5,00 %
Vial	10.391,86 m ²	25,00 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	24.940,47 m ²	60,00 %
Residencial	24.940,47 m ²	60,00 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de desenvolupament de l'activitat econòmica (clau 34) les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,44 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 18.238,61 m²

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòl destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

d. Es limiten els usos industrials perillosos.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

Article 168- PPU-5 Pla parcial urbanístic C-135 Ronda Oest

1. ÀMBIT

- Àmbit situat al sud del municipi, entre el nou traçat de la ronda oest i el carrer de Jacint verdaguer.
- Superfície de l'àmbit: 19,301,34 m²

2. OBJECTIUS:

- Ubicació d'una nova àrea de serveis al nou accés des de la ronda oest.
- Creació d'una franja verda de protecció de la ronda oest.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	9.650,67 m ²	50,00 %
Zona verda	7.720,54 m ²	40,00 %
Equipaments	1.930,13 m ²	10,00 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	9.650,67 m ²	50,00 %
Clau 34	9.650,67 m ²	50 00 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de desenvolupament de l'activitat econòmica (clau 34), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,5 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 9.650,67 m²

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòl destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

d. S'ha de preveure les places d'aparcament necessàries en funció de l'activitat.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

Article 169- PPU-6 Pla parcial urbanístic Els Pèlics 2

1. ÀMBIT

- Àmbit situat al est del municipi, al final del carrer Joan Amades.
- Superfície de l'àmbit: 38.990,32 m²

2. OBJECTIUS:

- Obtenció d'espais lliures i equipaments.
- Nova zona residencial.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	20.720,39 m²	53,14 %
Zona verda	4.270,10 m ²	10,95 %
Equipaments	7.584,20 m ²	19,45 %
Vial	8.866,09 m ²	25,92 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	18.269,93 m²	46,86 %
Clau 30- 3	1.205,51 m ²	3,09 %
Clau 30-3hp1-hp2	3.019,42 m ²	7,74 %
Clau 30-5a1	4.806,45 m ²	12,33 %
Clau 30-6a	9.238,55 m ²	23,69 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'illa tancada (clau 30-3) i zona cases aïllades (clau 30-6), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol III d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,55 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 21.342,89 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 149
- Densitat total: 38,2 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: - hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: - hab/ha

c. El sector haurà de reservar el sostre residencial per a habitatges de protecció pública/Concertada que estigui establert en l'aprovació definitiva de 2.007.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòls destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

Article 170- PPU-7 Pla parcial urbanístic Els Pèlics 3

1. ÀMBIT

a. Àmbit situat al oest del municipi, en contacte amb el sòl no urbanitzable.

b. Superfície de l'àmbit: 36.886,27 m²

2. OBJECTIUS:

- a. Obtenció de zona verda i d'equipament.
- b. Regularitzar el final del municipi en la zona.
- c. Lligar el raval del nord amb el municipi.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	20.343,41 m²	55,15 %
Zona verda	10.808,19 m ²	29,30 %
Equipaments	1.908,31 m ²	5,17 %
Vial restringit Xr	215,14 m ²	0,58 %
Vial X	7.411,76 m ²	20,09 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	16.542,86 m²	44,85 %
Clau 32a	16.542,86 m ²	44,85 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb la LU i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona densitat baixa (clau 32a), les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el títol III capítol IV d'aquestes Normes urbanístiques.
- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,35 m²st/m²s
- El sostre màxim edificable serà de 12.910,19 m²
- Nombre d'habitatges màxim: 94
- Densitat total: 25 hab/ha
 - Densitat habitatges lliures: 14 hab/ha
 - Densitat habitatges protecció: 11 hab/ha

c. El sector haurà de reservar com a mínim el 22% del sostre residencial per a habitatges de protecció pública, així com un 11% adicional del sostre residencial per a habitatge en règim concertat.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Caldrà afavorir la promoció per a petits conjunts unitaris. L'ordenació haurà de preveure unitats mínimes d'edificació per tal de garantir una imatge unitària dels grups d'habitatges.
- El Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi i justifiqui l'adaptació topogràfica dels models tipològics proposats.
- La reserva de sòl per a equipament es situarà en peces d'una superfície de manera que possibiliti la construcció d'un equipament de gran mida.
- La posició de la vialitat principal dibuixada als plànols d'ordenació (ronda oest) es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar el seu traçat d'acord amb un projecte d'urbanització més acurat; sense variar de forma significativa l'estructura proposada, caldrà preveure les connexions viàries proposades.
- No es permetran solucions de vialitat que impliquin carrers en cul de sac.
- La posició dels sòls destinats a sistemes que es grafien als plànols d'ordenació es considera vinculant. El Pla parcial podrà ajustar la seva mida i forma tenint en compte el conjunt de l'ordenació proposada.

e. S'haurà de preveure 1 plaça d'aparcament en superfície per habitatge.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El planejament derivat serà d'iniciativa privada en la seva formulació. Aquest fixarà el sistema d'actuació.

Els propietaris inclosos dins de l'àmbit tenen el règim de deures que els pertoca legalment segons la classificació del sòl, així com el deure de costejar la urbanització dels sistemes inclosos, i el de cedir gratuïtament les reserves de sòl públiques.

CAPÍTOL 5 - INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

SECCIÓ 1 - L·LICÈNCIES MUNICIPALS

Article 171- Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 179 LU , i en el capítol I del títol setè del RDLU, i en concret, i almenys, els que es determinen a continuació:

Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions:

- obres de nova planta.
- modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents: ampliació, reforma, rehabilitació.
- primera utilització d'edificis i instal·lacions.
- parcel·lacions urbanístiques.
- tala d'arbres.
- moviments de terres.
- instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- realització de tallafocs.
- construcció de tanques de solars i terrenys.
- qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori i del paisatge.

Ús del sòl i subsòl:

- obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- obres d'urbanització que no conformin globalment projecte.
- realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública.
- instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, sanejament, ...) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- construcció, modificació o supressió de guals a la via pública.
- connexions a la xarxa de clavegueram.
- instal·lació de terrasses, quioscos i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

Activitats:

- instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en sòl rústec).
- ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfícies de tota mena d'activitats.
- trasllat de maquinària, motors i altres aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
- canvi de titularitat de l'activitat.
- canvi d'ús total o parcial de l'activitat.

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 i el seu Reglament de desplegament, 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 mateixa Llei i la normativa de desenvolupament, o a la normativa que la substitueixi.

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 efecte 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 confrontats, ni per a altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que en cada cas correspongui.

5. Quan els actes 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 172- Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres entitats de dret públic

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts 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 els 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 de tenir en compte allò que preveu l'article 182.2 LU.

Article 173- Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un Projecte d'urbanització complementari i/o planejament urbanístic derivat degudament aprovat per 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 perceptiva llicència municipal. En aquest últim cas es requerirà la declaració de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació per part de l'Ajuntament.

Article 174- 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 excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què pugin 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 amb motiu o ocasió de les activitats que es facin en virtut d'aquestes.

Article 175- 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 LU.

2. Això no obstant, en sòl urbà s'admet, d'acord amb l'article 41 de la LU, així com d'acord amb l'article 337 del RDLU, i l'acompliment dels requisits allí previstos, que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització.

3. El propietari que, amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims, urbanitzi una o més vies públiques on tinguin façana altres propietats, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no atorgui llicències d'obres a les esmentades propietats, mentre no acredita haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses.

En el supòsit anterior, les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades.

Perquè es pugui formular la sol·licitud a què es refereix aquest apartat, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on es detallin totes les finques que resultin afectades per les obres,

noms, cognoms i adreça de llurs propietaris, edificabilitat màxima de cada una i proposta de repartiment de les despeses de la urbanització. L'Ajuntament, amb audiència prèvia dels propietaris afectats durant el termini de 15 dies, aprovarà el repartiment, si fos el cas.

Article 176- 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, s'hagin inscrit al Registre de la Propietat, i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 LU.

Article 177- Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable s'haurà de subjectar a les condicions i procediments establerts en la LU, en el Reglament de la Llei d'urbanisme 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 del compliment 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, es tindran en compte, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 LU, els que siguin aplicables del Reglament de la Llei d'urbanisme, així com les disposicions del títol III capítol V d'aquestes Normes.

Article 178- 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 la 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 desfavorables per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'exigència de llicència urbanística s'estableix sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la denegació, impedeix d'obtenir la llicència i a l'òrgan competent d'atorgar-la.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·liciti llicència hauran d'adaptar-se a més de als plans d'ordenació i/o usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic 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, si escau, 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 deterioradors 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 179- Parcel·lació urbanística i Llicències de parcel·lació

1. S'entén per parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o instal·lacions per a destinar-les a usos urbans.

S'entén per edificacions o instal·lacions destinades a usos urbans, als efectes d'aquest article, les adequades per a altres usos que els estrictament agraris, forestals, ramaders i els relacionats amb l'explotació dels recursos naturals.

b) Tota operació que tingui les mateixes finalitats que les especificades a la lletra a precedent, en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys.

c) La constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat d'ésser-ne membre o de tenir-hi participacions o accions incorpori el dret d'utilització exclusiva a què es refereix la lletra b.

2. Respecte a les parts concretes a què fa referència l'apartat precedent (lletres b i c), han de concórrer les condicions de mida i descripció que exigeixin racionalment la modificació de l'ús rústic de la matriu d'on procedeixin.

3. Es considera il·legal tota parcel·lació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

4. S'ha de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en un o més lots. Sense aquesta fiscalització prèvia es presumirà que hi ha hagut parcel·lació urbanística.

5. Tota parcel·lació urbanística ha de ser objecte de llicència prèvia, amb les excepcions que aquest article regula. Tota parcel·lació urbanística ha de complir el que disposen els articles 183 a 188 de la LU i 241 a 250 del RDLU.

6. Estan subjectes a llicència prèvia de parcel·lació totes les operacions que preveu l'apartat primer d'aquest article

7. La declaració d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística és l'acord que adopta l'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències urbanístiques, en aquells supòsits previstos a l'article 243 del RDLU, en què no es produeix parcel·lació urbanística tal com allí es prescriu.

8. Cal l'atorgament de llicència de parcel·lació quan es pretengui la nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, excepció feta que la descripció de la finca resultant prevegi la possibilitat de la divisió o segregació pretesa, en el qual supòsit s'hi haurà prou amb la declaració d'innecessarietat.

9. No cal llicència de parcel·lació ni declaració d'innecessarietat si la segregació o divisió es produeix:

a) Per causa d'expropiació forçosa, d'acord amb la legislació aplicable.

b) En un projecte de reparcel·lació, voluntària o no, definitivament aprovat, per la distribució equitativa dels beneficis i càrregues entre les persones propietàries afectades, en execució del planejament urbanístic. El projecte de reparcel·lació empara també la segregació de finques incloses parcialment en el seu àmbit, fins i tot quan la finca matriu situada fora del perímetre del polígon no complís amb la dimensió mínima exigida.

c) Amb l'objecte de procedir a la cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en el cas previst a l'article 40.3.a) i 124.1 del RDLU.

10. Són aplicables les determinacions de la Secció Quarta del Capítol I del títol Setè del RDLU pel que fa a la llicència de parcel·lació, documents i atorgament, sol·licitud d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística, requisits per a atorgar escriptures i per inscriure-les al Registre de la propietat, i les conseqüències de la manca d'acreditació documental davant del citat Registre de l'atorgament de les llicències de parcel·lació o de la seva innecessarietat.

Article 180- Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, les persones interessades poden demanar l'emissió de certificats d'aprofitament urbanístic d'una o d'unes finques concretes a l'ajuntament competent, que s'hauran d'expedir i notificar en el termini d'un mes comptat des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'Ajuntament, expedició que s'haurà d'efectuar amb els requisits i tindrà els efectes previstos a l'article 20 del RDLU.

2. 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 inesmencables. 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 70 de la LU.

3. 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 2 - 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 181- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que com a conseqüència de l'aprovació d'aquest POUM quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament.

Si la construcció està fora d'ordenació per raó de resultar afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'article 183 d'aquestes Normes.

Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè de la LU, i que no s'ajustin al planejament, resten en situació de fora d'ordenació o bé de disconformitat segons els correspongui en aplicació d'aquest article i del 183 d'aquestes Normes.

En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Article 182- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora 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 de la LU i l'article 119 del RDLU.

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a) Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització

b) Obres de reparació autoritzables: (Article 102.1 LU)

- 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 garantir la seguretat de l'edifici. Les obres que s'autoritzin 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. En la sol·licitud de llicència s'hi haurà d'incloure documentació gràfica acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres projectades. L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació derivat de llur execució, i a l'anotació d'aquesta condició en el Registre de la Propietat, en els termes regulats a l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol.

2. Usos i activitats autoritzables.

- a) En les construccions que estan fora d'ordenació es poden mantenir els usos preexistents d'acord amb el que estableix l'apartat que segueix, i es pot autoritzar la implantació d'usos d'oficina i activitats comercials, a més dels usos que s'admeten com a provisionals que preveu l'article 61.1 del RDLU en les condicions regulades a l'apartat 2n. del referit article reglamentari.
- b) 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.
- c) Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecte a cessament de forma expressa.
- d) Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini; se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

Article 183- 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 tinguin 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 i quan el POUM no les indica expressament 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'habitatsges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la.

Article 184- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Les construccions i instal·lacions amb volum disconforme respecte dels nous paràmetres imperatius, tindran el règim jurídic següent:

- a) Es poden autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, sempre que el planejament no les limiti d'acord amb el que estableix l'article 119 del RDLU, i la lletra c) d'aquest mateix apartat.
- b) Es poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
- c) En tot cas, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables.

També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament. A aquests efectes s'entén per gran rehabilitació:

-El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment de nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.

-La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

-L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

d) Es poden autoritzar les operacions a què fa referència l'article 179.2.r) de la LU, sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o establiments.

e) Podran mantenir-se els usos preexistents i poden ser objecte de canvis de titularitat si no esdevenen 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 POUM i, si escau, les ordenances reguladores corresponents.

Article 185- 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 del Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin inclosos en l'àmbit d'un sector de planejament urbanístic derivat o d'un polígon d'actuació urbanística definits per aquest Pla, quedaran en situació de fora d'ordenació, o en situació de volum o ús disconforme, segons es determini en la corresponent figura de desenvolupament.

SECCIÓ 3 - ORDRES D'EXECUCIÓ I SUPÒSITS DE RUÏNA

Article 186- Ordres d'execució

L'Ajuntament d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, pot ordenar a les persones propietàries l'execució de les obres necessàries per donar compliment als deures legals d'ús, conservació i rehabilitació tal com es determina a la LU i a l'article 29 del RDLU, per al seu manteniment en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, incloent-hi el deure de conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.

El procediment i contingut de les ordres d'execució serà l'establert a l'article 253 del RDLU.

En cas d'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què s'ha fet referència l'administració podrà adoptar qualsevol de les mesures previstes als apartats 4 i 5 de l'article 189 LU i article 254 del RDLU.

Article 187- Declaració d'estat ruïnós

Si una construcció o part d'una construcció està en estat ruïnós d'acord amb els supòsits previstos a l'article 190.2 LU i 255 a 263 del RDLU, l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, seguint la tramitació legal i reglamentària establerta, ho ha de declarar, amb audiència prèvia dels propietaris i residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedeixi. En aquest cas s'estarà al que preveu el mateix article 190 LU en el seu apartat 5.

CAPÍTOL 6 - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Article 188- Definició i tipus

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable:

a) Els terrenys que aquest PI d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors d'acord amb el que estableix l'article 56 LU.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el POUM considera necessari classificar com a sòl urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la LU, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

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

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

2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla d'ordenació pretén destacar i preservar els seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, ambientals, culturals, agrícoles, forestals, naturals i connectors.

3. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural i sostenible del territori.

Article 189- Desenvolupament del POUM en SNU

1. Les determinacions que conte aquest POUM, sens perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials, els quals tindran les següents finalitats:

- La millora del medi rural.
- La protecció i regeneració dels conreus i els espais forestals.
- La protecció i regeneració del paisatge i dels bens naturals i culturals.
- La protecció i millora de la vialitat rural
- La protecció dels cursos fluvials.

2. Els plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques. Tampoc podran alterar el règim establert en els pertinents instruments i normes de protecció establerts en la legislació sectorial i en els plans d'ordenació territorial.

3. En qualsevol cas seran de plena i ineludible aplicació les determinacions que per a l'establiment d'usos, edificació de construccions o desenvolupament de qualsevol tipus estableix la Llei d'urbanisme per a aquesta categoria de sòl.

Article 190- Fines

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 183 de la Llei d'urbanisme.
2. Seran indivisibles les fines en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb el que disposa l'article 188 la Llei d'urbanisme i els decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990.
3. La unitat mínima forestal serà de 25 ha i la unitat mínima de conreu es fixa en 4,5 ha per al secà i 1 ha per al regadiu.
4. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal tal com es disposa a la Llei d'urbanisme i RDLU.
Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

Article 191- Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.
2. L'obertura, ampliació o modificació de camins requerirà sempre llicència municipal. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals, camins de desembosc o qualsevol altre tipus de vialitat només serà permesa si està prevista en:
 - a. El present Pla o els corresponents plans especials que el desenvolupin.
 - b. En plans o programes de l'administració: plans de prevenció d'incendis forestals, plans tècnics de gestió i millora forestal i plans simples de gestió forestal.
 - c. En la normativa superior a la municipal i sempre d'acord amb la Llei d'urbanisme.Si l'actuació no està prevista en un projecte d'actuació tramitat d'acord amb la legislació sectorial requereix amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i article 57 del RDLU. L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que aquest POUM o les ulteriors modificacions exigeixin l'aprovació del pla especial urbanístic.
En qualsevol cas, serà necessària la redacció d'un projecte que justifiqui la conveniència de l'obertura del nou camí i la idoneïtat del traçat, d'acord amb la facilitat de manteniment, mínim moviment de terres i menor afectació al paisatge. En aquest sentit, es prohibeix l'obertura de camins en carenes o que incideixen en llocs de vistes panoràmiques, excepte quan siguin derivats d'algun dels plans esmentats en aquest mateix apartat.
3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.
4. La urbanització es reduirà a formar cunetes i regatons transversals alternats, així com a netejar-los i mantenir-los. La preparació de la plataforma dels camins rurals preveurà únicament l'ús de tot-u, grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn. Només s'admetrà la pavimentació de camins rurals quan quedi degudament justificada la seva necessitat i amb la condició que els materials utilitzats s'integrin en el paisatge sense generar estridències ni forts contrastos.
5. Les ampliacions de camins rurals s'efectuaran seguint criteris paisatgístics, a costa d'un sol dels llindars, i es conservarà, quan tècnicament sigui possible, el marge la vegetació del qual estigui més ben conservada.
6. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar

convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.

Article 192- Tanques

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable.
2. En els casos següents, degudament justificats, i quan l'Ajuntament així ho autoritzi a través de llicència, aquests es construiran de forma integrada amb el paisatge en què s'insereixi, respectant el dret de pas dels camins existents i amb tipologies que resultin permeables a la fauna no cinegètica:
 - a. Perquè així ho requereixi l'activitat agrícola o ramadera.
 - b. Per exigències biosanitàries o de seguretat.
 - c. En el cas d'habitatges, es podrà tancar un espai al voltant de l'habitatge destinat a era.
3. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Es prioritzarà la utilització d'elements vegetals, preferiblement d'espècies autòctones, com a tanques. No podran formar-se amb filat o tela metàl·lic. L'alçada màxima serà de 1,80 m. Queda prohibida la utilització de filferro amb punxes, el fil electrificat sí que es permetrà.
4. Les tanques admeses es separaran un mínim de 4 metres de l'eix dels camins que formen part de la xarxa de camins rurals. En cap cas s'admet el creuament de la xarxa de camins grafiada en el planejament. Per a la resta de camins, les tanques han de permetre el pas de persones i vehicles de forma fàcil i segura.
5. Les tanques properes a les carreteres s'hauran de situar a una distància mínima de 8 m de l'aresta exterior de l'explanació de la carretera. Quan les tanques siguin diàfanos es podran situar a 3 m de l'aresta exterior de l'explanació.
6. Les tanques no es podran situar a menys de 5 m de la vora superior del talús del marge de les lleres públiques per tal de respectar la servitud del domini públic hidràulic.
7. A les zones qualificades d'especial interès no seran permesos els tancaments en cap dels casos si se'n deriva una afecció sobre la connectivitat faunística.

Article 193- Conreus

Els conreus estan regulats per la normativa agrària i subjectes als plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

SECCIÓ 2 - ZONIFICACIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 194- Definició de zones

Dins el sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:

- Agrícola de valor (clau 21)
- D'interès ecològic i paisatgístic (clau 24)

Article 195- Zona agrícola de valor (clau 21)

1. Definició: Sòls que el POUM, atenent al seu valor paisatgístic, agrícola, històric, i ambiental, des de l'òptica municipal, els considera inadequats per al desenvolupament urbà i clau per garantir la utilització racional del sòl i la qualitat de vida, d'acord amb el model escollit de desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb el que disposa l'article 3 de la Llei d'urbanisme. El POUM considera que aquests sòls s'han de preservar del desenvolupament urbà, i mantenir i potenciar els

valors destacats. S'inclouen en aquesta categoria de sòl aquells sòls rústics originàriament agrícoles, conreats o no, que es consideren des de la vessant ambiental i sostenible del territori.

2. Segregacions: no es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús: en general els únics usos permesos són l'agrícola i el ramader, de conformitat amb aquest POUM. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 197 d'aquestes normes.

Article 196- Zona d'interès ecològic i paisatgístic (clau 24)

Es distingeixen dues subzones:

- De preservació (clau 24b)

Subzona 24b: De preservació.

1. Comprèn els marges del riu Ter amb forts pendents i amb presència de comunitats arbustives i de brolla baixa.

2. Dins d'aquesta zona de preservació, per mitjà de permisos especials i sempre que no es contradigui amb les normes específiques que la regulen, serà aplicable la normativa corresponent a la zona agrícola, en les zones d'usos agrícoles, i la corresponent a la zona forestal, en les zones d'usos forestals.

3. Condicions d'ús: en general els únics usos permesos són el forestal i agrícola. Els usos i activitats es regulen en el quadre de l'article 197 d'aquestes normes.

4. Condicions específiques: no s'admeten les segregacions o divisions de terrenys que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal segons es tracti.

5. En aquests terrenys no s'admeten noves edificacions ni infraestructures d'utilitat pública i interès social.

6. La massa boscosa serà considerada d'estricta protecció. Es prohibeix la tala d'arbres, els moviments de terres i els canvis de relleu o morfologia del terreny, tret que siguin actuacions previstes en un pla de prevenció d'incendis forestals aprovat, en un pla tècnic de gestió i millora forestal o en un pla simple de gestió forestal.

SECCIÓ 3 - USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 197- Règim d'ús del sòl no urbanitzable

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

2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3. En el sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos a la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

4. L'autorització d'obres i d'usos en sòl no urbanitzable tindrà com a requisits específics els exigits per la Llei d'urbanisme i pel RDLU, i en tots els casos l'autorització requerirà els requisits previstos a l'article 46.3 del RDLU. S'ha de garantir la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses

arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

5. L'admissió o no d'usos i activitats es regula en el quadre següent:

A banda de les limitacions assenyalades a cada ús pels articles corresponents, es detallen a continuació els usos que es consideren compatibles i/o condicionats per cada zona. També s'indica el grau d'admissibilitat en funció de les abreviacions:

- **dom.** Ús dominant
- **com.** Ús compatible
- **incom.** Ús incompatible
- **cond.** Ús condicionat a:
 1. a la recuperació de les construccions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals especificat en les Normes urbanístiques o altre documentació.
 2. a la localització sobre finques que limitin amb els camins rurals definits en els plànols d'ordenació.
 3. a l'explotació agrícola, forestal o ramadera i els seus productes.
 4. a la tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat i la idoneïtat de la ubicació d'una instal·lació d'aquesta naturalesa en el territori.
 5. al fet que no es localitzaran en llocs exposats ni en llocs en què pugui alterar el paisatge.
 6. al servei de la xarxa viària territorial.
 7. a que estigui justificadament vinculat funcionalment a l'explotació.
 8. a activitats que tinguin en la data d'aprovació inicial l'autorització d'explotació de la DG Energia i Mines.
 9. a que estiguin vinculats a un habitatge o activitat de turisme rural.
 10. no computa als efectes de la superfície construïda.

USOS		SÒL DE PRESERVACIÓ (24b)	SÒL AGRÍCOLA DE VALOR (21)
Habitatge rural	Masia tradicional Habitatge rural	Cond. 1 Cond. 7	Cond. 1 Cond. 7
Residència especial	Alberg de joventut	Incom.	Cond. 1/5
Residència mòbil	Càmping	Incom.	Incom.
Habitat. plurifamiliar	Vivendes	Incom.	Incom.
Oficines	Oficines	Incom.	Incom.
Hoteler	Casa de colònies Residència casa de pagès (RCP) Hoteler	Incom. Incom. Incom.	Cond. 1 Cond. 1 Cond. 1
Comercial	Centres de jardineria i venda de plantes Venda de llenya	Incom. Incom.	Incom. Incom.
Restauració	Restaurants vinculats a RCP	Incom.	Cond. 1
Magatzem	Per cada activitat i dels productes de la pròpia activitat De terres (regulació específica)	Incom. Incom.	Cond. 3 Incom.
Agroindustrial	Primera transformació i/o elaboració de productes de la pròpia explotació	Incom.	Cond. 3
Educatiu	Escoles de capacitació agrària i similars Centres d'informació de la natura	Incom. Incom.	Cond. 1 Cond. 1
Esportiu	Recintes hípics i escoles d'equitació Activitats columbòfiles	Incom. Incom.	Cond. 1/2 Incom.
Serveis tècnics	Centres emissors de radiodifusió, televisió i antenes Dipòsits d'abastament d'aigua Basses d'aigua Dipòsits d'aigua contra incendis	Incom. Com. Cond. 5 Com.	Com. Com. Cond. 5 Com.
Serveis medi ambientals	EDAR Deixalleries Plantes de compostatge de residus urbans Plantes de compostatge de dejeccions ramaderes Plantes de compostatge de materials vegetals Planta de tractament i valorització de residus de la construcció	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.	Cond. 3/5 Incom. Incom. Incom. Incom. Cond. 4
Estacions de servei	Magatzems de servei de conservació de carreteres Gasolineres	Incom. Incom.	Cond. 6 Cond. 6
Agrícola	Agricultura tradicional Agricultura integrada i/o ecològica	Com. Com.	Dom. Dom.

Ramader	Explotacions pecuàries Gosseres (cria, ensinistrament i guarda) Nuclis zoològics Dipòsit de purins d'una explotació ramadera Dipòsit d'aigua d'una explotació ramadera	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.	Com. Incom. Incom. Cond. 3/5/10 Cond. 3/5/10
Forestal		Com.	Com.
Horta	Magatzem d'eines per l'horta	Incom.	Com.
Extraccions	Extraccions d'àrids	Incom.	Cond. 8
Altres	Dipòsit de magatzem de contenidors Abocador de runes Dipòsit de cotxes Dipòsit de residus Camps de plaques fotovoltaïques Aerogeneradors Circuits de cross i similars	Incom. Incom. Incom. Incom. Incom. Incom. Incom.	Incom. Incom. Incom. Incom. Cond. 9 Incom. Incom.

6. Amb caràcter general i sens perjudici de la restricció d'usos regulada a cada clau de zonificació són permesos els següents usos:

a) Actuacions específiques per destinar aquest sòl a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

Sota la regulació normativa de cada zona, i de conformitat amb la Llei d'urbanisme, aquest sòl es podrà destinar a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Per a l'admissió d'aquests usos serà imprescindible seguir el procediment per aprovar-los que determina l'article 48 de la Llei d'urbanisme, i els articles 47 i 57 del RDLU.

S'entén que són d'interès públic:

- a.1) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- a.2) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
- a.3) Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.
- a.4) 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, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat a.4) anterior 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 paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

7. Tots els usos no reconeguts com a admissibles en aquest article queden prohibits

SECCIÓ 4 - CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 198- Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic abans esmentades, només es podran admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, i seguint el procediment legalment establert per la seva autorització, les següents:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o en general rústiques, amb les limitacions establertes en la LU, els articles 48 i 49 del RDLU i aquestes Normes.

- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació referides a la lletra a) anterior, conforme es regula a l'article 50 del RDLU.
- c) Amb els requisits fixats per la Llei d'urbanisme, l'article 55 del RDLU i altra reglamentació de desenvolupament, així com conforme determina aquest pla d'ordenació, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, i hagin estat incloses en aquest POUM en el catàleg o en el planejament especial que el pugui desenvolupar, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, i si escau, si ho preveu la fitxa del catàleg de masies i cases rurals, a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
- d) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, conforme determina l'article 52 del RDLU.
- e) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques, conforme determina l'article 53 del RDLU.
- f) Les construccions mínimes que per mitjà d'un pla especial urbanístic i amb l'admissió prèvia en el POUM, s'autoritzi per destinar-les a activitats de turisme rural i càmping, com determina l'article 51 del RDLU.

2. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable encara que no estiguin incloses en el catàleg, es pot admetre, conforme determini el planejament urbanístic, i seguint el procediment regulat a l'article 48 de la LU i 57 del RDLU, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping, sempre que hi concorrin els requisits establerts a l'article 56.1 del RDLU.

3. Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions o edificacions han de fixar les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic previstes a l'article 59 del RDLU. Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions d'edificació necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparent de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i urbanístic.

Article 199- Paràmetres de les edificacions en SNU

1. S'admetran les explotacions ramaderes sempre que llur capacitat no excedeixi el nombre de caps de bestiar que comporti la seva inclusió en l'annex I de la Llei 3/1998, que s'acompleixin la resta de paràmetres fixats per aquestes normes i que s'introdueixin les mesures correctores que pertorquin conforme l'expedient d'atorgament del règim de llicència ambiental. En el cas que es vulgui excedir aquest nombre de caps de bestiar, s'estarà al que disposa l'apartat 4 d'aquest article.

2. Condicions de l'edificació :

- Pel conjunt de les construccions i instal·lacions (incloent masia, habitatge, garatge, magatzem ...) s'admetrà un volum màxim de 12.000 m³ i una ocupació de 2.000 m² per parcel·la mínima, podent arribar fins a un volum de 36.000 m³ i una ocupació de 6.000 m² sempre que la propietat acreditada que disposa d'una parcel·la de superfície com a mínim el doble de la mínima.

3. Els paràmetres a aplicar a les construccions seran els següents:

- Alçada màxima i número de plantes màxim:
 - 8,00 ml per les construccions. En els magatzems s'admetrà una alçada màxima de 9,00 ml, i a les casetes d'horta l'alçada màxima serà de 3,50 ml.
 - 10,00 ml per als elements tècnics.
 - L'alçada de l'edificació es mesurarà sobre la cota natural del terreny fins al carener de la coberta.
 - S'admetran únicament construccions de planta baixa. En els cas de destinar-se a habitatge s'admetrà planta baixa i pis.
- Separacions mínimes:
 - 100,00 ml de qualsevol habitatge, a excepció del de la pròpia finca.

- 15,00 ml de qualsevol camí.
- Els magatzems s'hauran de situar a més de 100,00 m des de l'eix de carreteres.
- 15,00 ml de les partions de la propietat.
- En cas que les construccions donin ombra a la finca veïna, aquestes separacions s'augmentaran fins a eliminar el problema.
- Condicions de les construccions de caràcter agrari o ramader:
 - Les construccions de caràcter agrari o ramader tindran un volum màxim de 12.000 m³ amb una ocupació de 2.000 m² per parcel·la mínima, podent arribar fins a un volum de 36.000 m³ i una ocupació de 6.000 m² sempre que la propietat acreditada que disposa d'una parcel·la de superfície com a mínim el doble de la mínima.
 - En els casos d'esgotament del volum màxim, es farà constar en la llicència i caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat de la finca.
 - En cas que un propietari d'una finca en sòl no urbanitzable qualificada d'agrícola, que tingui esgotat el volum màxim admès, però no s'hagi inscrit aquesta circumstància ni tampoc la indivisibilitat de la finca al Registre de la Propietat i segregui de la finca matriu altres finques que tinguin una superfície igual o superior a la mínima de conreu, aquestes últimes no tindran dret a cap tipus de volum destinat a ús per a construccions agrícoles o ramaderes.
 - Les noves construccions de granges, les provinents del trasllat d'una existent, i les ampliacions, hauran de complir les disposicions reglamentàries que els siguin aplicables, i entre aquestes, en especial les prescripcions del Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre separacions de les explotacions ramaderes, el Decret de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen les normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines. Així mateix caldrà que s'adeqüin a les prescripcions del Reial decret 324/2000 de 3 de març, pel qual s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, especialment l'article 5 dos A, sobre ubicació que preveu la distància mínima entre explotacions de bestiar porcí i a nuclis urbans, atenent la capacitat de les explotacions.
 - Les instal·lacions de dipòsits de purins, femers ..., sempre que generin volum sobre rasant, s'entendran dins dels límits regulats en aquest apartat. Els dipòsits de purins, femers i fosses hauran de ser construïts amb materials i formes que garanteixin l'estanqueïtat i adoptar les mesures connectores per minimitzar al màxim el seu impacte.
- Condicions de les construccions per activitats d'explotació de recursos naturals:
 - Les construccions per activitats d'explotació de recursos naturals tindran un volum màxim de 12.000 m³ amb una ocupació de 2.000 m² per parcel·la mínima, podent arribar fins a un volum de 36.000 m³ i una ocupació de 6.000 m² sempre que la propietat acreditada que disposa d'una parcel·la de superfície com a mínim el doble de la mínima.
 - En els casos d'esgotament del volum màxim, es farà constar en la llicència i caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat de la finca.
 - En cas que un propietari d'una finca en sòl no urbanitzable, que tingui esgotat el volum màxim admès, però no s'hagi inscrit aquesta circumstància ni tampoc la indivisibilitat de la finca al Registre de la Propietat i segregui de la finca matriu altres finques que tinguin una superfície igual o superior a la mínima de conreu, aquestes últimes no tindran dret a cap tipus de volum destinat a ús per a activitats d'explotació de recursos naturals.
- Condicions de les construccions per magatzems:
 - 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 d'1 ha de terres de conreu d'horta o de 4,50 ha de terres de conreu de secà en una única extensió.
 - El màxim volum edificable serà de 3.000 m³ per a conreu de secà i de 1.000 m³ per a conreu de regadiu.
- Condicions de les construccions per casetes d'horta:
 - Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de petita maquinària quan estiguin vinculades a un hort.
 - El màxim volum edificable serà de 56 m³, amb una ocupació màxima de 16 m².

- Condicions de les construccions per habitatge:
 - Les construccions destinades a habitatge tindran un volum màxim de 1.600 m³ amb una ocupació de 200 m² per parcel·la mínima.
- Construccions:
 - La longitud màxima de façana de les edificacions serà de 50,00 ml. Separades un mínim de 5 m. En el cas dels magatzems la longitud màxima serà de 30,00 ml.
 - El pendent de la coberta no podrà sobrepassar mai el 30%.
- Parcel·la mínima:
 - 1,00 ha per a terrenys de conreu de regadiu.
 - 4,50 ha per a terrenys de conreu de secà.
 - 25,00 ha per a terrenys forestals.
- Mesures d'integració visual:
 - En tots els edificis els materials utilitzats per les parets exteriors seran de colors terrosos, prohibint-se explícitament els colors llampants, el color blanc i les superfícies excessivament brillants que produeixin reflexes.
 - Es prohibeix l'obra vista (de peça ceràmica o de formigó) i l'arrebossat de ciment sense pintar. Es prioritzarà l'acabat de façana de mamposteria, arrebossat i pintat i revestiments continus.
 - Tot l'entorn del nucli de les edificacions es farà una plantació per mitigar l'impacte de les edificacions. L'arbrat haurà d'ocultar al màxim les edificacions.
 - La coberta ha de ser de teula o similar.
 - Les espècies a revegetar han de ser autòctones.
 - En les edificacions visibles des de sòl urbà o xarxa viària, l'alçada màxima visible des d'aquests punts a les façanes no podrà superar els 4 metres. Caldrà fer replens de terra per tal de corregir l'impacte que després s'haurà de revegetar amb espècies arbustives.
- Situació:
 - Les construccions es situaran sempre allunyades de rieres i cursos d'aigua a fi d'evitar la seva contaminació. La distància mínima serà de 50 ml.
 - Les construccions agropecuàries a situar en sòl no urbanitzable, es situaran en zones assolellades i ventilades, sempre fora de la trajectòria dels vents dominants en sentit dels nuclis habitats.
 - No es permetran moviments de terra que alterin en +/- 1,50 m la rasant del terreny. En casos que no ho permeti el terreny, es farà un estudi ambiental amb la finalitat de minimitzar l'impacte ambiental.
 - No s'admetran noves construccions en terrenys de pendent superior al 20%.
- D'altres requisits:
 - Amb el projecte caldrà presentar l'aixecament de plànols exhaustiu de les edificacions i arbrat existents. També en el projecte caldrà definir i garantir la col·locació de la vegetació i la utilització dels materials i colors per minimitzar l'impacte paisatgístic.
 - Les àrees d'aparcament hauran d'estar contemplades en el projecte i aquest haurà d'especificar el tipus de paviment a utilitzar i la vegetació i massa arbustiva que s'utilitzarà per a minimitzar-ne l'impacte visual. És obligat l'ús de paviments tous i drenants.
 - Caldrà aportar un estudi d'impacte paisatgístic, en les construccions noves i rehabilitacions que afectin l'espai i volum exterior, tal com marca la Llei d'urbanisme 10/2004 (Decret1/2005).
 - No es podran autoritzar edificacions que no preveguin el sistema de sanejament i depuració de les aigües residuals.
 - Totes les edificacions en sòl no urbanitzable hauran de disposar d'un dipòsit de recollida de les aigües pluvials de coberta per al reg dels espais enjardinats i per a la neteja de les instal·lacions, que haurà de tenir una capacitat mínima de 5.000 litres.
 - El sòl proper a l'edificació que no s'utilitzi per a finalitats agrícoles haurà de ser objecte de tractament paisatgístic amb arbrat i/o altra vegetació.

4. La superació dels l·lindars que estableix el POUM o l'article 68.8 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, es subjectaran al tràmit de l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 200- Disposicions específiques

1. En cas de segregació de masoveries senceres, o bé quan, atenent-se a les normes i disposicions legals que emanen de la Conselleria d'Agricultura, es puguin crear noves explotacions agrícoles i ramaderes, la unitat mínima per poder-hi edificar granges serà de 4,5 ha de conreu si és agrícola i 25 ha si és forestal.
2. Als efectes d'aquesta secció, es consideren masies el conjunt d'edificis d'estatges incorporats al Catàleg de masies i cases rurals.
3. Només es permetran les divisions horitzontals en les masies i cases rurals incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, d'acord amb l'article 211 d'aquestes Normes.

SECCIÓ 5 - PROCEDIMENTS PER A L'APROVACIÓ, AUTORITZACIONS I CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES EN RELACIÓ AMB ELS PROJECTES QUE ES PRETENGUIN DESENVOLUPAR EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Article 201- Llicència municipal

1. L'autorització de les actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable diferents de les regulades, d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
2. En els supòsits de les actuacions urbanístiques regulades en aquesta Secció, prèvia o simultàniament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, l'autorització de les obres i usos, requerirà seguir el procediment previst en aquesta Secció, segons s'escaigui.
3. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en el sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial que pertoca al municipi de Roda de Ter.
4. De conformitat amb l'article 51 de la Llei d'urbanisme, les llicències municipals per a l'edificació en el sòl no urbanitzable, han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec dels interessats, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes condicions de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.
5. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3 de la Llei d'urbanisme.

Article 202- Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1. Les actuacions específiques d'interès públic referides a l'article 199.1.a) d'aquestes normes, s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.
2. Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic cal que, amb caràcter previ, a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU i 57 del RDLU.
3. L'aprovació d'un pla especial urbanístic es preceptiva en els casos següents:
 - a) Quan el POUM ho estableixi.
 - b) Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.

4. En els casos que no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU.

5. Els projectes tramitats d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes, i tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per a aconseguir-les, han d'incloure a més de les especificacions anteriors la documentació que especifica tant l'article 48 de la LU com l'article 57 del RDLU.

Article 203- Procediment per a l'aprovació de projectes de noves activitats i construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals i en general rústica en sòl no urbanitzable

1. Els projectes de construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, i en general rústica, a què es refereix l'article 47.6 a) de la LU, s'han de sotmetre al procediment regulat a l'article 48 de la Llei d'urbanisme si se superen els límits que s'estableixen en aquest POUM, referits a les característiques dels projectes, a llur ubicació i a llur impacte potencial. En tot cas, conforme l'article 68.8.d) del RDLU, s'estarà subjecte al procediment de l'article 48 de la LU i 57 del RDLU si se supera algun dels límits següents: ocupació en planta de 500 m², sostre total de 1000 m² o alçada màxima de 10 m.

Els projectes d'activitats i les construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals resten subjectes al procediment que estableix l'article 48 de la Llei d'urbanisme. Tots aquells projectes previstos a l'article 49 LU s'han de sotmetre al referit tràmit.

2. Als efectes establerts a l'article 47.6 a) de la LU es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal les previstes i detallades a l'article 48.1 del RDLU. La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes se subjecta al procediment establert a l'article 48.2 del RDLU.

3. Als efectes establerts a l'article 47.6 a) de la LU es consideren activitats d'explotació de recursos naturals les previstes i detallades a l'article 49.1 i 49.2 del RDLU. La implantació d'activitats i construccions d'explotació de recursos naturals se subjecta al procediment establert a l'article 49.3 del RDLU.

Article 204- Procediment per a l'aprovació en sòl no urbanitzable de projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers

1. Els projectes de noves construccions destinades a habitatge familiar, i aquelles destinades a l'allotjament de treballadors temporers, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment i requisits regulats en aquestes Normes, inclosos els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o rurals, que incorporin aquests usos d'habitatge.

2. La implantació d'aquests tipus de construccions requerirà, prèviament a la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la LU.

3. En qualsevol cas, de conformitat amb el que disposa l'article 49 LU, s'hauran de complir els requisits determinats i especificats tant al referit article com a l'article 50 del RDLU, i 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. S'entendrà que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica quan concorren els requisits establerts a l'article 50.2 del RDLU.

Article 205- D'altres supòsits aplicables del procediment prescrit a l'article 48 de la Llei d'urbanisme

1. El procediment d'aprovació regulat per l'article 48 de la Llei d'urbanisme s'aplicarà també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

- a) L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
- b) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera.
- c) Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat o aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2. La dimensió i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar d'acord amb la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

A més del subministrament de carburants, els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

Article 206- Procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals en sol no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre que aquestes masies i cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la LU a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places. El procediment d'aplicació a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals és l'establert a l'article 50 de la LU, així com a l'article 55 i 58 del RDLU.

Article 207- Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents en sòl no urbanitzable

1. En les construccions preexistents en sòl no urbanitzable, encara que no estiguin incloses en el catàleg de masies i cases rurals, es pot admetre, d'acord amb el que estableixi el POUM i, si escau, el planejament especial, la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús d'habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres associat a explotacions rústiques, d'establiments de turisme rural o de serveis associats a activitats de càmping, sempre que hi concorrin els requisits següents:

- a) Que les construccions no s'hagin implantat il·legalment.
- b) Que s'acrediti el compliment dels requisits i condicions exigits per la LU i el RDLU per a la implantació de cada un d'aquests usos.
- c) Que les característiques de la construcció preexistent siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplaça o que aquesta coherència es pugui assolir mitjançant l'actuació projectada.

2. En els casos regulats en l'apartat 1 d'aquest article, la implantació de l'ús i l'execució de les obres d'adequació o rehabilitació necessàries estan subjectes al procediment regulat en l'article 48 de la LU i en l'article 57 del RDLU.

3. Les ampliacions de les construccions existents que estiguin efectivament destinades a activitats o usos admesos per la LU es poden autoritzar, d'acord amb el que estableix aquest POUM a l'article 200 i article 211 i següents, mitjançant el procediment regulat a l'article 50 de la LU i 58 del RDLU.

4. En el cas de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, cal l'aprovació prèvia del projecte d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 de la LU i en l'article 57 del RDLU si, com a conseqüència de l'ampliació, el conjunt de l'activitat supera els límits que estableix el planejament o la Llei d'urbanisme.

5. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment de les construccions existents efectivament destinades a usos admesos per la LU resten únicament subjectes a llicència municipal.

6. Per a l'execució de les obres i implantació d'usos en les masies i cases rurals preexistents caldrà seguir el tràmit de l'article 50 de la LU.

SECCIÓ 6 – MESURES A COMPLIR EN LA INTERVENCIÓ EN LES MASIES I CASES RURALS INCLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.

Article 208- Documentació a acompanyar en els projectes

Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació, independent del corresponent projecte tècnic:

- Aixecament planimètric complet de l'edificació en plantes, alçats i seccions, tant generals del conjunt, com de detall de les diferents parts diferenciades que els componen, així com detalls constructius dels diferents elements significatius, amb un nivell de precisió i unes escales gràfiques suficients per a la seva plena comprensió fins a permetre la seva possible reconstrucció total o parcial.

- Reportatge fotogràfic detallat complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior, com dels espais interiors.

- Estudi historiogràfic complet de l'edificació, amb la identificació de la major informació possible entorn de la seva construcció i els agents que hi van intervenir, i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

Els projectes d'intervenció que comportin la rehabilitació integral de l'edifici o la implantació de nous usos, a més de la documentació anterior, hauran de descriure la totalitat de les edificacions existents a la finca, així com els usos previstos a cada una d'elles.

Article 209- Mesures d'integració paisatgística

En totes aquelles intervencions on el fi no sigui l'habitatge vinculat a l'explotació agrícola, caldrà justificar quins cossos es mantenen i quins s'enderroquen, i eliminar tots aquells elements incongruents. Queda expressament prohibit enderrocar els volums catalogats.

Als efectes de poder aplicar les mesures d'integració paisatgística, caldrà aportar fotografies de la masia amb el seu entorn immediat i llunyà, i identificar gràficament la seva localització amb la incorporació dels elements naturals més propers (vegetals, geològics, topogràfics ...)

En cas que les intervencions previstes per rehabilitar o reconstruir els elements catalogats comportin l'afectació de vegetació arbòria amb tallada, es requerirà l'autorització de l'Administració forestal, d'acord amb l'article 58.2 d) de la Llei 6/1988.

Article 210- Mesures sobre les ampliacions de l'edificació

No s'admetrà l'ampliació de les masies, només s'admetrà la rehabilitació dels cossos identificats com a volums a conservar.

Article 211- Mesures sobre les divisions horitzontals en les masies i cases rurals

Sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació, es permeten divisions horitzontals en les masies incloses en el Catàleg, concretament com a molt tres habitatges.

La superfície mínima dels habitatges serà de 150 m².

Article 212- Condicions d'ús

1. Els usos admesos en cada masia venen fixats de forma individualitzada per a cada una en la fitxa del pla especial.

Els usos admesos es poden dur a terme en els volums que queden grafiats al plànol, que indica el volum a preservar. Principalment es grafia el cos principal de la masia o casa rural i en algunes ocasions s'inclou algun cos annex tipus pallissa, que es creu que té elements que recomanen la seva preservació.

2. En els volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos de l'article 47.3 és d'aplicació el règim d'ús i d'edificació del sòl no urbanitzable segons la legislació i el planejament vigent.

3. En el cas que la fitxa admeti l'ús hotel·ler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, tan sols els volums principals de les masies i cases rurals podran ser destinats a establiment hotel·ler. Els volums annexos de les masies i cases rurals podran destinar-se a serveis complementaris sempre que no es considerin com a tals els exigits per la normativa vigent en matèria de turisme.

4. En caràcter general s'admet l'ús agroindustrial, entès com a aquell que té per objecte la primera transformació i/o elaboració de productes de la pròpia explotació, així com la venda dels productes de la pròpia explotació i aquells elaborats en la mateixa.

5. Els volums annexos es podran destinar a serveis complementaris per a l'educació en el lleure sempre que no es considerin com a serveis complementaris els exigits per la normativa vigent corresponent.

6. Els volums susceptibles a destinar-se a turisme rural han de ser edificacions anteriors a l'any 1950.

7. L'ús de restauració en les masies i cases rurals incloses en el catàleg només s'admetrà quan la masia disposi en planta baixa d'una superfície de 120 m² on hi haurà d'ubicar la cuina, els lavabos i la sala.

Article 213- Mesures sobre l'accessibilitat

1. Millora de l'accés: Caldrà complir el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/91.

2. Previsió de zona d'aparcament: S'haurà de preveure en funció dels usos, assimilant-ho als estàndards de les zones urbanes. Caldrà realitzar la plantació de vegetació necessària per evitar l'impacte paisatgístic.

3. Per a l'obertura de camins per a l'accés als elements catalogats caldrà requerir l'autorització previa del Departament de Medi Ambient i Habitatge, excepte si el vial s'inclou en un pla tècnic de gestió i millora forestal aprovat pel departament, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi departament, d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Article 214- Mesures sobre materials i colors

1. Façanes i cobertes: Es mantindran els materials i colors originals de la masia.

S'admetrà la realització de noves obertures en les façanes, sempre i quan segueixin els eixos compositius i tipològics de l'edificació existent. S'admetrà eliminar obertures que es justifiqui que corresponen a modificacions posteriors. S'hauran de conservar totes els elements originals que

configuren les obertures i els acabats de façana: brancals, ampits i dintells de fusta o pedra, dovelles, ràfecs de coberta ...

L'interior es pot modificar per adaptar-lo a noves necessitats, prioritzant-se la conservació dels elements estructurals originals i evitant alterar la tipologia original de l'edifici.

2. Tanques vinculades a l'edificació: si existeixen s'hauran de mantenir i els acabats seran els mateixos que els de les façanes.

3. Paviments: s'hauran de preservar els paviments de les eres i patis d'entrada.

4. Camins: la millora de l'accés a la masia es farà de forma unitària i amb un tractament homogeni.

Article 215- Mesures sobre infraestructures

1. Les millores i ampliacions de les instal·lacions s'hauran de fer per mitjà d'energies alternatives.

2. El sistema de depuració haurà de ser autònom.

3. La instal·lació de línies elèctriques o telefòniques haurà de ser soterrada com a mínim fins a 50 metres de la finca.

4. La instal·lació de conduccions elèctriques, telefòniques, antenes de televisió ... s'hauran de situar de manera que no perjudiquin la imatge del conjunt, tan arquitectònica com paisatgística. Les plaques fotovoltaïques i les plaques solars no podran situar-se en la coberta.

Article 216- Càlcul del número d'habitacions màxim en ús hoteler

Pel càlcul del número màxim d'habitacions en les edificacions amb ús hoteler s'utilitzarà la següent fórmula:

$N^{\circ} \text{ habitacions} = \text{Superfície útil} / 20 \text{ m}^2$

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera – Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3:

Les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor d'expropiació.

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

4. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi han d'autoritzar totes les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.

Amb caràcter particular, i pel que fa als usos i activitats ubicats dins de les àrees de restricció d'usos total, parcial i selectiva delimitades en aquest document, el règim transitori aplicable serà el següent:

a) Es podrà declarar la caducitat de les llicències que emparin activitats degudament legalitzades que resultin dinsconformes amb aquest nou POUM quan hagi cessat l'activitat esmentada per un període igual o superior als dos mesos de manera ininterrompuda.

b) Les activitats actualment existents que disposin de llicència d'activitat en el moment de l'aprovació d'aquest nou POUM, no restaran fora d'ordenació mentre mantinguin els usos específics actuals. Una vegada cessin les actuals activitats hauran d'adaptar-se als usos i disposicions inclosos en el present nou POUM. Tanmateix, no s'admetrà la transmissió de llicències, excepte en els casos de canvi de titular per fusió d'empreses o reorganitzacions en l'exercici del negoci.

c) Els usos en planta baixa que no s'adaptin a les previsions del planejament que ara s'aprova, es podran continuar mantenint de forma indefinida i se'ls aplicarà el règim jurídic dels usos dinsconformes al planejament en tot allò no previst en aquesta Disposició.

6. Les figures del planejament urbanístic derivat han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

7. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades al capítol II del títol setè de la LU i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats 1 a 6 precedents. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Segona – Habitatges en sòl no urbanitzable

1. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el Catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:

a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació establerts als apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 102.4 de la Llei d'urbanisme i 119.2 del Reglament de la mateixa Llei.

2. Si les edificacions objecte de l'apartat número 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 58 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o disconformitat que els sigui aplicable.

Tercera –

Les edificacions legalment implantades en sòl no urbanitzable, per a usos diferents que l'habitatge o que els propis d'una explotació de naturalesa agrària, a l'empara del pla general fins ara vigent, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable de la LU i al previst en aquest POUM, poden romandre sobre el territori sempre que es mantingui l'ús que va ser objecte d'autorització, sempre que aquest POUM no ho impedeix.

Com a manteniment de l'ús s'entendrà l'ús genèric, en funció de la classificació dels usos que es fa en aquestes normes (residencial, terciari, industrial, serveis tècnics, aparcament, equipaments comunitaris, agrari o rural, comunicacions, espais lliures).

En el cas de la colònia Rusiñol i la colònia Casacuberta, donada la seva inclusió en el Catàleg de béns d'interès arquitectònic, natural i cultural a protegir, es pot mantenir en servei l'ús existent, sempre referit a la mateixa activitat i sector. Quan cessi voluntàriament l'activitat, per tancament o trasllat, caldrà, per poder determinar els usos de les edificacions patrimonials, delimitar un pla especial que estudiï l'adequació del conjunt al seu context i la integració dels volums proposats amb els existents i amb l'entorn rural, així com les noves condicions d'ús.

Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'ha d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la LU, del Reglament i d'aquest POUM.

Quarta –

No serà necessari acreditar les mides mínimes establertes en aquestes normes, en la regulació de l'ús d'aparcament, pel que fa a la superfície de les places d'aparcaments, en aquells edificis en construcció, o ja construïts, que tinguin llicència en la data d'aprovació inicial d'aquest POUM.

ANNEX 1: PLA MILLORA URBANA

ANNEX 2: POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

ANNEX 3: PLANS PARCIAIS URBANÍSTICS

