

Ajuntament de La Coma i La Pedra

# Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

## Normes urbanístiques

– Text refós segons acord de la CTUCC de 25 de gener de 2012 –

Abril de 2012



## **EQUIP REDACTOR DEL PLA**

### **AAUP Jordi Romero i associats SLP**

#### **Director del Pla:**

Jordi Romero, arquitecte urbanista.

#### **Arquitectes:**

Andreu Marfull, arquitecte. Coordinador dels treballs.

Pau Asens, Encarna Cortés, Borja Iglesias, arquitectes.

Guillem Gascón, Ángel González, Mauro Medina, Irene Viudas, estudiants d'arquitectura.

#### **Assistència jurídica:**

Maurici Anglarill (Anglarill & Agulló, advocats).

#### **Medi ambient:**

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

Eduardo Soler, enginyer agrònom (Limonium S.L.).

#### **Economia:**

Anna Torrella Reñé, economista

#### **Enginyeria:**

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





# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA COMA I LA PEDRA

## Normes urbanístiques

### índex

#### **TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

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

- Art. 1 Objecte i àmbit territorial.
- Art. 2 Marc legal.
- Art. 3 Contingut.
- Art. 4 Interpretació.
- Art. 5 Codis d'identificació.
- Art. 6 Obligatorietat.
- Art. 7 Vigència.
- Art. 8 Modificació i revisió del POUM.

##### **CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM.**

- Art. 9 Iniciativa i competències.
- Art. 10 Desenvolupament del POUM respecte als sistemes generals.
- Art. 11 Desenvolupament del POUM en sòl urbà.
- Art. 12 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.
- Art. 13 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.
- Art. 14 Plans parcials urbanístics (PPU).
- Art. 15 Plans parcials aprovats definitivament i/o en execució.

- Art. 16 Plans especials urbanístics (PEU).
- Art. 17 Plans de millora urbana (PMU).
- Art. 18 Catàleg de béns protegits.
- Art. 19 Ordenances municipals.

### **CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

- Art. 20 Actuacions públiques i privades.
- Art. 21 Polígons d'actuació urbanística.
- Art. 22 Ajust dels límits dels polígons d'actuació urbanística.
- Art. 23 Pla d'etapes.
- Art. 24 Sistema d'actuació urbanística.
- Art. 25 Projectes de reparcel·lació.
- Art. 26 Convenis urbanístics.
- Art. 27 Estudis d'impacte ambiental.
- Art. 28 Execució de sistemes.
- Art. 29 L'execució del planejament en sòl urbà.
- Art. 30 L'execució del planejament en sòl urbanitzable.

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

#### **SECCIÓ 1a. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS**

- Art. 31 Actes subjectes a llicència.
- Art. 32 Actes sotmesos a comunicació.
- Art. 33 Innecessarietat de l'obtenció de llicència.
- Art. 34 Tipus de llicències.
- Art. 35 Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.
- Art. 36 Documentació i procediment administratiu per l'atorgament de llicències.
- Art. 37 Contingut de les llicències.
- Art. 38 Competència per l'atorgament de les llicències.
- Art. 39 Terminis.
- Art. 40 Condicions de l'atorgament.
- Art. 41 Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.
- Art. 42 Deficiències.

- Art. 43 Terminis de l'atorgament.
- Art. 44 Llicències d'edificació en sòl urbà.
- Art. 45 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.

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

- Art. 46 Edificis i instal·lacions en situació fora d'ordenació.
- Art. 47 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.
- Art. 48 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.
- Art. 49 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.
- Art. 50 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament.
- Art. 51 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució.

**SECCIÓ 3a. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA.**

- Art. 52 Procediments de protecció de la legalitat urbanística.
- Art. 53 Infracció urbanística.

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

- Art. 54 Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge.
- Art. 55 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit.
- Art. 56 Àrees d'habitatge en règim protegit.
- Art. 57 Actuacions d'habitatge en règim protegit.
- Art. 58 Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.
- Art. 59 Cessió i alienació de terrenys. Drets de superfície.
- Art. 60 Drets de tanteig i retracte.
- Art. 61 Obligació d'edificar i registre municipal de solars sense edificar.
- Art. 62 Habitatge dotacional públic.

**TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

**CAPÍTOL I. FUNCIÓ I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL**

- Art. 63 Funció social de la propietat del sòl.  
Art. 64 Contingut de la propietat del sòl.  
Art. 65 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.

## **CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

- Art. 66 Règim urbanístic del sòl.  
Art. 67 Classificació del sòl segons el règim jurídic.  
Art. 68 Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones.  
Art. 69 Qualificacions urbanístiques segons el règim jurídic del sòl.  
Art. 70 Estructura general del territori.  
Art. 71 Determinació dels sistemes.

## **TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

- Art. 72 Tipus de sistemes.  
Art. 73 Delimitació dels sòls destinats a sistemes.  
Art. 74 Titularitat i afectació del sòl.  
Art. 75 Desenvolupament de les determinacions relatives als sistemes.  
Art. 76 Valor urbanístic dels sistemes.

### **CAPÍTOL II. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS**

#### **SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

- Art. 77 Definició i tipus.  
Art. 78 Regulació.

#### **SECCIÓ 2a. SISTEMA VIARI. Clau SX**

- Art. 79 Definició.  
Art. 80 Tipus de vies.  
Art. 81 Titularitat.  
Art. 82 Règim general.  
Art. 83 Condicions d'ús.  
Art. 84 Delimitació i protecció del sistema viari.

- Art. 85 Determinacions en els diferents tipus de vies.
- Art. 86 Llicència.
- Art. 87 Publicitat.
- Art. 88 Estudis d'Impacte Ambiental.

### **CAPÍTOL III. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS. Clau SE**

- Art. 89 Definició i classificació.
- Art. 90 Titularitat.
- Art. 91 Règim general.
- Art. 92 Condicions d'ús.
- Art. 93 Condicions d'ordenació i edificació.

### **CAPÍTOL IV. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS. Clau SD**

- Art. 94 Definició.
- Art. 95 Titularitat i règim general.
- Art. 96 Condicions d'ús.
- Art. 97 Condicions d'ordenació i edificació.

### **CAPÍTOL V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I MEDIAMBIENTALS. Clau ST**

- Art. 98 Definició i classificació.
- Art. 99 Titularitat.
- Art. 100 Condicions d'ús.
- Art. 101 Condicions d'ordenació i edificació.

### **CAPÍTOL VI. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESP AIS LLIURES. Clau SV**

- Art. 102 Definició i classificació.
- Art. 103 Titularitat.
- Art. 104 Règim general.
- Art. 105 Condicions d'ús.
- Art. 106 Condicions d'ordenació i edificació.

### **CAPÍTOL VII. SISTEMA HIDROGRÀFIC.. Clau SH**

- Art. 107 Definició i classificació.
- Art. 108 Condicions d'ús.
- Art. 109 Condicions d'ordenació.
- Art. 110 Protecció.

## **TÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'ORDENACIÓ.**

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

- Art. 111 Regulació de l'edificació.
- Art. 112 Tipus d'ordenació de l'edificació.
- Art. 113 Aplicació de les disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació.

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

- Art. 114 Tipus de paràmetres.
- Art. 115 Alineacions.
- Art. 116 Alçada reguladora i alçada màxima.
- Art. 117 Elements per damunt de l'alçada reguladora.
- Art. 118 Elements tècnics per damunt de la coberta.
- Art. 119 Façanes.
- Art. 120 Mitgeres.
- Art. 121 Cossos sortints.
- Art. 122 Elements sortints.
- Art. 123 Tanques.
- Art. 124 Reculades.

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

- Art. 125 Tipus de paràmetres.
- Art. 126 Parcel·la.
- Art. 127 Solar.
- Art. 128 Illa.
- Art. 129 Ocupació.
- Art. 130 Espai lliure interior d'illa.
- Art. 131 Espai lliure de parcel·la.

- Art. 132 Edificabilitat.  
Art. 133 Adaptació topogràfica del terreny.

#### **CAPÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ.**

- Art. 134 Tipus de paràmetres.  
Art. 135 Nombre de plantes.  
Art. 136 Planta soterrani.  
Art. 137 Planta baixa.  
Art. 138 Planta pis.  
Art. 139 Planta sota coberta.  
Art. 140 Coberta.  
Art. 141 Alçada de les plantes.  
Art. 142 Construccions auxiliars.  
Art. 143 Piscines.  
Art. 144 Patis de llum o celoberts.

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

- Art. 145 Tipus de paràmetres.  
Art. 146 Composició de façanes.  
Art. 147 Materials i acabats de façanes.  
Art. 148 Materials i acabats de cobertes.  
Art. 149 Rètols publicitaris i altres elements informatius.

### **TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

#### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

- Art. 150 Definició i delimitació.  
Art. 151 Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat.  
Art. 152 Drets i deures dels propietaris en sòl urbà no consolidat.  
Art. 153 Zones en sòl urbà.  
Art. 154 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol.  
Art. 155 Edificacions existents i rehabilitació.

Art. 156 Condicions d'urbanització.

## **CAPÍTOL II. PLANS DE MILLORA EN SÒL URBÀ**

Art. 157 Plans de millora en sòl urbà.

Art. 158 Zones de desenvolupament dels Plans de millora urbana.

## **CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ**

Art. 159 Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat

Art. 160 Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística.

## **TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 161 Definició.

Art. 162 Categoria del sòl urbanitzable.

Art. 163 Transformació de sòl urbanitzable.

### **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

#### **SECCIÓ 3a. DISPOSICIONS GENERALS PER ALS SECTORS DELIMITATS.**

Art. 164 Definició.

Art. 165 Delimitació de sectors.

Art. 166 Categories del sòl urbanitzable delimitat.

Art. 167 Regulació.

Art. 168 Ordenació sectorial.

Art. 169 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat.

Art. 170 Estàndards urbanístics.

Art. 171 Aprofitament urbanístic.

Art. 172 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

Art. 173 Plans parcials urbanístics:

Art. 174 Gestió del sòl urbanitzable delimitat.

#### **SECCIÓ 4a. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES PER ALS SECTORS DELIMITATS**

Art. 175 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector.

Art. 176 Plans parcials urbanístics delimitats pel POUM.

### **CAPÍTOL III. CONDICIONS DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.**

#### **SECCIÓ 1a. CONDICIONS GENERALS.**

Art. 177 Condicions generals i documentació tècnica.

#### **SECCIÓ 2a. CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ.**

Art. 178 Tipus de paràmetres.

Art. 179 Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'urbanització.

Art. 180 Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització.

Art. 181 Gestió dels materials i residus en el projecte d'urbanització.

Art. 182 La vialitat en el projecte d'urbanització.

Art. 183 Valors ambientals dels diferents tipus d'espais públics.

#### **SECCIÓ 3a. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.**

Art. 184 Tipus de paràmetres.

Art. 185 Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.

Art. 186 Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.

Art. 187 Gestió dels materials i residus en el projecte d'edificació.

Art. 188 Estalvi, generació autòctona i eficiència energètica.

## **TÍTOL VII. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

**SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 189 Disposicions generals

**SECCIÓ 2a. ÀMBIT PER A L'APLICACIÓ DELS PARÀMETRES EDIFICABLES I SÒL PRIVAT NO EDIFICABLE**

Art. 190 Definició

Art. 191 Condicions d'ús dels àmbits privats no edificables.

Art. 192 Obres permeses als àmbits privats no edificables.

**CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES DE FORMACIÓ HISTÒRICA.**

**SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 193 Definició i desenvolupament

Art. 194 Zones

Art. 195 Tipus d'obres permeses

Art. 196 Condicions d'ús

Art. 197 Condicions d'edificació

Art. 198 Conservació de l'edificació

Art. 199 Edificacions existents

**SECCIÓ 2a. ZONA 1 NUCLI HISTÒRIC**

Art. 200 Definició

Art. 201 Condicions d'ús

Art. 202 Tipus d'obres permeses

Art. 203 Condicions d'edificació

Art. 204 Documents obligats per a la sol·licitud de llicència d'obres majors

**SECCIÓ 3a. ZONA 2 FRONT DE CASES TRADICIONALS**

Art. 205 Definició

Art. 206 Condicions d'ús

Art. 207 Tipus d'obres permeses

Art. 208 Condicions de l'edificació

Art. 209 Documents obligats per a la sol·licitud de llicència d'obres majors

#### SECCIÓ 4a. ZONA 4 MASIES I/O CASES PAIRALS

Art. 210 Definició

Art. 211 Condicions d'ús

Art. 212 Condicions de la parcel·lació

Art. 213 Condicions de l'edificació

Art. 214 Tipus d'obres permeses

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 215 Paràmetres específics

Art. 216 Zones

Art. 217 Forma i grandària de la parcel·la

Art. 218 Desenvolupament del volum edificable

Art. 219 Ocupació màxima de parcel·la

Art. 220 Sòl lliure d'edificació

Art. 221 Alçada màxima i nombre de plantes

Art. 222 Separacions mínimes

Art. 223 Edificacions auxiliars

Art. 224 Adaptació topogràfica i moviment de terres

#### SECCIÓ 2a. ZONA 5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLAT

Art. 225 Definició

Art. 226 Condicions d'ús

Art. 227 Condicions de la parcel·lació

Art. 228 Condicions de l'edificació

**SECCIÓ 3a. ZONA 6 SERVEIS PRIVATS**

Art. 229 Definició

Art. 230 Condicions d'ús

Art. 231 Condicions de parcel·lació

Art. 232 Condicions de l'edificació

**CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

**SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 233 Paràmetres específics

Art. 234 Zones

**SECCIÓ 2a. ZONA 7 VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

Art. 235 Definició

Art. 236 Condicions d'ús

Art. 237 Condicions de la parcel·lació

Art. 238 Condicions de l'edificació

**SECCIÓ 3a. ZONA 9 ACTIVITATS ECONÒMIQUES I LOGÍSTIQUES**

Art. 239 Definició i objectius

Art. 240 Condicions d'ús

Art. 241 Condicions de la parcel·lació

Art. 242 Condicions de l'ordenació i l'edificació

Art. 243 Condicions de gestió i execució

**SECCIÓ 4a. ZONA 10 RESIDENCIAL AGRUPADA**

Art. 244 Definició

Art. 245 Condicions d'ús

Art. 246 Condicions de la parcel·lació

Art. 247 Condicions de l'edificació

## SECCIÓ 5a. ZONA 11 USOS MIXTES

- Art. 248 Definició
- Art. 249 Condicions d'ús
- Art. 250 Condicions de la parcel·lació
- Art. 251 Condicions de l'ordenació i l'edificació
- Art. 252 Condicions de gestió i execució

## TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 253 Definició.
- Art. 254 Zones en sòl no urbanitzable.
- Art. 255 Usos permesos i usos prohibits.

### CAPÍTOL II. DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE PAISATGE

- Art. 256 Definició.
- Art. 257 Intervencions de transformació territorial.
- Art. 258 Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.
- Art. 259 Condicions específiques d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.
- Art. 260 Estudis d'impacte i integració paisatgística.
- Art. 261 Finques i estructura cadastral.
- Art. 262 Edificacions aïllades.
- Art. 263 Edificacions aïllades. Directrius generals de paisatge.
- Art. 264 Edificacions agràries.
- Art. 265 Tanques.
- Art. 266 Conreus.
- Art. 267 Fonts.
- Art. 268 Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.

- Art. 269 Modificació del relleu.
- Art. 270 Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.
- Art. 271 Conservació de camins.
- Art. 272 Conservació de la vegetació de marge.
- Art. 273 Conservació de recs i sèquies.
- Art. 274 Vegetació.
- Art. 275 Tala d'arbres.
- Art. 276 Senyalística i publicitat.
- Art. 277 Sòls forestals incendiats.

**CAPÍTOL III. CRITERIS EN RELACIÓ A LES CONSTRUCCIONS I LES ACTIVITATS ADMESSES EN SÒL NO URBANITZABLE**

**SECCIÓ 1a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES NOVES CONSTRUCCIONS I DEPENDÈNCIES PRÒPIES D'UNA ACTIVITAT AGRÍCOLA, RAMADERA O EN GENERAL RÚSTICA**

- Art. 278 Normativa
- Art. 279 Procediment
- Art. 280 Criteris
- Art. 281 Obligacions dels propietaris

**SECCIÓ 2a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A LES ACTIVITATS DE CARÀCTER ESPORTIU O DE LLEURE**

- Art. 282 Normativa
- Art. 283 Procediment
- Art. 284 Criteris
- Art. 285 Obligacions dels propietaris

**SECCIÓ 3a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS I ACTIVITATS NO COMPATIBLES AMB USOS URBANS**

- Art. 286 Normativa
- Art. 287 Procediment

Art. 288 Criteris

Art. 289 Obligacions dels propietaris

**SECCIÓ 4a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ DE RECURSOS NATURALS I CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS VINCULADES**

Art. 290 Normativa

Art. 291 Procediment

Art. 292 Criteris

Art. 293 Obligacions dels propietaris

**SECCIÓ 5a. CRITERIS EN RELACIÓ ALS ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL I CÀMPING**

Art. 294 Normativa i disposicions generals

Art. 295 Procediment

Art. 296 Criteris

Art. 297 Obligacions dels propietaris

**CAPÍTOL IV. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

Art. 298 Definició i tipus.

Art. 299 Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable.

Art. 300 Integració en el paisatge.

Art. 301 Actuacions específiques d'interès públic.

Art. 302 Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable.

Art. 303 Règim aplicable a les masies i cases rurals en sòl urbanitzable incloses al catàleg de masies i cases rurals.

Art. 304 Règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable no incloses al catàleg de masies i cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques.

Art. 305 Règim aplicable als habitatges vinculats a explotacions rústiques.

Art. 306 Construccions agrícoles.

Art. 307 Construccions ramaderes.

Art. 308 Construccions i instal·lacions d'obres públiques.

- Art. 309 Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.
- Art. 310 Transport elèctric d'alta tensió
- Art. 311 Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i altres serveis tècnics

#### **CAPÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES**

- Art. 312 Zones en sòl no urbanitzable.
- Art. 313 Sòl de protecció preventiva, clau 21
- Art. 314 Sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic, clau 22
- Art. 315 Sòl de protecció especial. Espais PEIN clau 23
- Art. 316 Sòl de protecció especial, clau 24.

#### **CAPÍTOL VI. ÀMBITS DE PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE.**

- Art. 317 Plans especials urbanístics definits al POUM.

#### **SECCIÓ 1a. PLANS ESPECIALS DE LES ÀREES EXTRACTIVES**

- Art. 318 Regulació dels PEU reguladors d'àrees extractives.
- Art. 319 Propostes que han de contemplar els PEU de les àrees extractives.

#### **SECCIÓ 2a. PLANS ESPECIALS DE LES ZONES D'ACAMPADA**

- Art. 320 Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.
- Art. 321 Propostes que han de contemplar els PEU de les zones d'acampada.

#### **SECCIÓ 3a. PLANS ESPECIALS DELS REFUGIS DE MUNTANYA.**

- Art. 322 Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.
- Art. 323 Regulació dels PEU de refugis de muntanya.

#### **SECCIÓ 4a. PLANS ESPECIALS DELS CAMPS DE GOLF.**

- Art. 324 Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.

Art. 325 Regulació dels PEU dels camps de golf.

## **TÍTOL IX. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. EL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

Art. 326 Objecte.

Art. 327 Categories de Protecció del Patrimoni Cultural Català

Art. 328 Pla Especial de protecció del patrimoni.

### **CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DELS BÉNS CATALOGATS**

Art. 329 Naturalesa dels béns catalogats

Art. 330 Tipus de protecció

Art. 331 Intervenció possible segons el tipus de protecció

Art. 332 Llicències d'obres

Art. 333 Òrgans competents per autoritzar les obres en els béns protegits

Art. 334 Mesures de foment

Art. 335 Obligacions dels propietaris

Art. 336 Sancions

Art. 337 Relació dels béns a protegir

## **TÍTOL X. PARÀMETRES RELATIUS A L'ÚS I ACTIVITAT.**

### **CAPÍTOL I. Classificació i definició dels usos.**

Art. 338 Classificació general.

Art. 339 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística.

Art. 340 Relació d'usos definits al POUM.

Art. 341 Definició dels usos globals o principals.

Art. 342 Definició dels usos específics.

### **CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL D'USOS.**

Art. 343 Regulació segons el règim jurídic del sòl.

Art. 344 Desenvolupament de la regulació dels usos.

Art. 345 Autorització provisional dels usos específics.

### **CAPÍTOL III. LIMITACIONS GENERALS D'USOS.**

Art. 346 Situacions relatives.

Art. 347 Usos específics en relació a les situacions relatives.

Art. 348 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 349 Regulació supletòria.

Art. 350 Simultaneïtat d'usos.

Art. 351 Mesures tècniques correctores.

Art. 352 Nivells màxims de soroll.

Art. 353 Horaris.

### **CAPÍTOL IV. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL.**

Art. 354 Regulació específica de l'ús industrial.

Art. 355 Activitats.

Art. 356 Categoria de les activitats industrials.

### **CAPÍTOL V. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT.**

Art. 357 Regulació específica de l'ús d'aparcament.

Art. 358 Reserva d'espais públics per a estacionament.

Art. 359 Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat.

Art. 360 Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.

Art. 361 Previsió mínima de places d'aparcament.

Art. 362 Causes d'exempció de les previsions.

## TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

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

#### Art. 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en endavant POUM és l'ordenació integral de la totalitat del territori que comprèn el terme municipal de La Coma i La Pedra, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

#### Art. 2 Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent estatal i autonòmica, així com de les disposicions sectorials vigents que resultin d'aplicació.
2. La referència a la legislació urbanística vigent inclou les següents disposicions:
  - a) Legislació urbanística catalana:
    - Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. (DL 1/2010).
    - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(D 305/2006)
    - Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics
    - Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
    - Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.
    - Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental. Modificada per la Llei 13/2001 i el seu Reglament aprovat pel Decret 136/1999.
  - b) Legislació urbanística estatal:
    - Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en els preceptes que resten vigents.
  - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo.
3. La referència a les "disposicions sectorials vigents" fa remissió a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. La normativa sectorial pot ésser estatal o autonòmica, la qual pot estar, o no, complementada amb les ordenances municipals respectives de cada municipi.
  4. Les figures de planejament territorial diferents d'aquest POUM, com El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), coma figura de planejament territorial d'abast superior al d'aquest POUM, ha estat incorporat amb l'abast i finalitats que el mateix pla ha previst.

### Art. 3 Contingut.

1. La documentació de què consta aquest POUM s'ajusta a allò disposat en l'Article 59 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme. (DL 1/2010)

2. El present POUM està integrat pels següents documents:

- a) Memòria.

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

- b) Plànols.

- Plànols d'informació urbanística:

#### 1. Emmarcament territorial

I.01.01	Context territorial supramunicipal	1/200.000
I.01.02	Estructura general del territori	1/20.000

#### 2. Topografia del municipi

I.02.01	Topogràfic general	1/20.000
I.02.02	Topogràfic 1/5.000	1/5.000
I.02.03	Altimetria del municipi i entorns	1/20.000
I.02.04	Altimetria dels nuclis urbans i entorns	1/10.000

#### 3. Ortofotomapa

I.03.01	Municipi	1/20.000
I.03.02	Nucli urbà de La Coma	1/2.000
I.03.03	Nucli urbà de La Pedra	1/2.000
I.03.04	Nucli urbà de del Port del Comte	1/2.000

#### 4. Serveis existents

I.04	Xarxa de serveis general	1/20.000
------	--------------------------	----------

#### 5. Usos i aprofitament del sòl

I.05.01	Usos del sòl del municipi	1/20.000
---------	---------------------------	----------

I.05.02	Usos del sòl dels nuclis urbans i entorns	1/10.000
I.05.03	Cultius i aprofitaments del municipi	1/20.000
I.05.04	Cultius i aprofitaments dels nuclis urbans i entorns	1/10.000
<b>6. Elements del paisatge i valors ambientals</b>		
I.06	Àmbits i elements naturals objecte de protecció	1/20.000
<b>7. Àrees de risc i impactes ambientalment rellevants</b>		
I.07.01	Pendents >20%. Clinometria al municipi	1/20.000
I.07.02	Pendents >20%. Clinometria als nuclis urbans	1/10.000
<b>8. Estructura de la propietat del sòl</b>		
I.08.01	Cadastrè general del municipi	1/20.000
I.08.02	Cadastrè 1/5.000	1/5.000
I.08.03	Cadastrè del nucli urbà - La Coma	1/2.000
I.08.04	Cadastrè del nucli urbà - La Pedra	1/2.000
I.08.05	Cadastrè del nucli urbà - El Port del Comte	1/2.000
<b>9. Planejament territorial i sectorial vigent</b>		
I.09	Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals. PTPCC	1/20.000
<b>10. Planejament urbanístic vigent</b>		
I.10.01	Estructura general i orgànica del territori	1/20.000
I.10.02	Règim del sòl	1/20.000
I.10.03	Qualificacions del sòl urbà - La Coma	1/2.000
I.10.04	Qualificacions del sòl urbà - La Pedra	1/2.000
I.10.05	Qualificacions del sòl urbà - Urb. Port del Comte	1/2.000
I.10.06	Qualificacions del sòl urbà - EHPC	1/2.000
I.10.07	Desenvolupament de les NSP - La Coma	1/2.000
I.10.08	Desenvolupament de les NSP - La Pedra	1/2.000
I.10.09	Desenvolupament de les NSP - Urb. Port del Comte	1/2.000
I.10.10	Desenvolupament de les NSP - EHPC	1/2.000
I.10.11	Sòl no urbanitzable	1/20.000
I.10.12	Xarxes de serveis	1/20.000
I.10.13	Modificacions del traçat del vial 1	
I.10.14	Modificacions del traçat del vial 2	
I.10.15	Incorporació de sòl urbà	
I.10.16	Modificació del límit de delimitació del PE EHPC	
I.10.17	Modificació del sostre edificable del PE EHPC	
I.10.18	Estat de desenvolupament del planejament vigent	
I.10.19	Planejament derivat aprovat definitivament / PEU EHPC	
I.10.20	Planejament derivat aprovat definitivament / PP EHPC	
<b>11. Anàlisi urbanístic</b>		
I.11.01	Estructura urbana - Conjunt	1/10.000
I.11.02	Estructura urbana a la vall del riu Cardener	1/5.000

I.11.03	Estructura urbana al Port del Comte	1/5.000
I.11.04	Teixit urbà - Conjunt	1/10.000
I.11.05	Teixit urbà als nuclis al llarg del riu del Cardener	1/5.000
I.11.06	Teixit urbà al Port del Comte	1/5.000
I.11.07	Alçades de l'edificació - La Coma	1/2.000
I.11.08	Alçades de l'edificació - La Pedra	1/2.000
I.11.09	Alçades de l'edificació - El Port del Comte	1/2.000

- Plànols d'ordenació urbanística:

**1. Classificació del sòl i estructura general del territori**

O.01.01	Classificació del sòl	1/20.000
O.01.02	Classificació del sòl	1/5.000

**2. Qualificacions urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable**

O.02	Instrumentes de planejament urbanístic	1/10.000
O.02.LC	La Coma	1/1.000
O.02.LP	La Pedra	1/1.000
O.02.PC	El Port del Comte	1/1.000

**3. Qualificacions urbanístiques del sòl urbà i urbanitzable. Base ortofotoplànol**

O.03	Qualificacions urbanístiques. Base ortofotoplànol	1/2.000
------	---------------------------------------------------	---------

**4. Xarxes generals de serveis**

O.04	Xarxes generals de serveis	1/20.000
------	----------------------------	----------

- c) Normes urbanístiques.
- d) Informe de sostenibilitat ambiental.
- e) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- f) Memòria social.
- g) Agenda i avaluació econòmica i financera.
- h) Catàleg de masies

**Art. 4 Interpretació.**

1. Les presents Normes urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre els restants documents del POUM que tenen caràcter justificatiu i informatiu.
2. Tot allò no previst pel POUM, es regularà per la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre aplicant el principi general d'interpretació integrada de les Normes i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció o d'imprecisió entre documents d'igual rang, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, menor incidència paisatgística i major protecció ambiental
4. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del POUM, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl, moment en què caldrà atènyer-se a la superfície real.
5. Quan en un mateix territori concorrin diverses proteccions, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, es ponderarà l'interès públic que hagi de prevaler tot cercant la utilització més racional possible del territori.
6. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalats pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, d'acord amb els criteris següents:
  - Una variació màxima de la superfície dels àmbits del cinc per cent (+-5%).
  - Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions de vials oficials; a característiques naturals del terreny; a límits físics i particions de propietat, i, en general, a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
  - No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això comporta la disminució de la seva superfície.

#### **Art. 5 Codis d'identificació.**

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

SISTEMES URBANÍSTICS:

<b>Clau</b>	<b>Nom</b>
<b>SX</b>	Viari
<b>SE</b>	Equipaments
<b>ST</b>	Serveis tècnics i ambientals

<b>SV</b>	Espais lliures
<b>SH</b>	Hidrogràfic
<b>SD</b>	Habitatge dotacional públic

ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE:

<b>Clau</b>	<b>Nom</b>
<b>1</b>	Nucli històric
<b>2</b>	Front de cases tradicionals
<b>2</b>	Front de cases tradicionals existents
<b>2b</b>	Front de cases tradicionals de nova creació
<b>2c</b>	Front de cases tradicionals de nova creació
<b>4</b>	Masies i/o Cases pairals
<b>4.1</b>	Masies i/o Cases pairals existents de conservació
<b>4.2</b>	Masies i/o Cases pairals de nova creació i/o repetibles
<b>5</b>	Habitatge unifamiliar aïllat
<b>5.1</b>	Habitatge unifamiliar aïllat (>500m <sup>2</sup> )
<b>5.2</b>	Habitatge unifamiliar aïllat (>1.000m <sup>2</sup> )
<b>6</b>	Serveis privats
<b>6</b>	Serveis privats. Densitat alta
<b>6.b</b>	Serveis privats. Densitat moderada
<b>7</b>	Volumetria específica
<b>7</b>	Volumetria específica - genèric
<b>7h</b>	Volumetria específica - serveis privats
<b>7m</b>	Volumetria específica d'alta muntanya
<b>7t</b>	Volumetria específica turística i comercial
<b>9</b>	Activitats econòmiques i logístiques
<b>10</b>	Habitatge agrupat
<b>10.1</b>	Habitatge agrupat (>250m <sup>2</sup> )
<b>10.2</b>	Habitatge agrupat (>500m <sup>2</sup> RLL i >275m <sup>2</sup> HPP)
<b>10.3</b>	Habitatge agrupat (>300m <sup>2</sup> RLL i >200m <sup>2</sup> HPP)
<b>10.4</b>	Habitatge agrupat (>150m <sup>2</sup> RLL i >150m <sup>2</sup> HPP)
<b>10m</b>	Habitatge agrupat d'alta muntanya

**11** Usos mixtes

ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE:

Clau	Nom
21	Sòl de protecció preventiva
22	Sòl de potencial interès estratègic
23	PEIN i Xarxa Natura 2000
24	Sòl de protecció especial

SECTORS I POLÍGONS:

a) Sòl urbà consolidat:

- S'identifica directament la corresponent zona.
- P.A.U. Polígon d'actuació urbanística sense transformació urbanística.

b) Sòl urbà no consolidat:

- P.A.U. Polígon d'actuació urbanística sense transformació urbanística.
- P.M.U. Pla de millora urbana.

c) Sòl urbanitzable delimitat:

- P.P.U. Pla parcial urbanístic delimitat. Inclou el P.P.U. EH.1 "Estació Hivernal del Centre d'Interès Turístic Port del Comte", actualment en execució.

d) Sòl no urbanitzable:

- P.E.U. Pla especial urbanístic. Inclou el P.E.U. EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte" actualment en execució.

**Art. 6** **Obligatorietat.**

Tant l'Administració pública, com els particulars, en les seves intervencions i actuacions sobre el territori, siguin de caràcter definitiu o provisional, estan obligats a complir les determinacions d'aquest POUM, d'acord amb l'Article 106.2 del Decret legislatiu 1/2010.

**Art. 7** **Vigència.**

1. Aquest POUM entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.
2. La seva vigència, com a disposició administrativa de caràcter general, serà indefinida, si bé sempre serà susceptible de suspensió, modificació i revisió.
3. Així, es procedirà a la revisió quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent, o quan, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió d'acord amb el que estableix l'Article 95 del Decret legislatiu 1/2010.
4. L'Agenda i avaluació econòmica fan referència al primer i segon sexenni i al seu desenvolupament posterior.

#### **Art. 8 Modificació i revisió del POUM.**

1. L'alteració del contingut del present POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais reservats per al sistema d'espais lliures, zones verdes o zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del Decret 1/2010. Aquesta tramitació no s'aplica als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, ni la superfície ni la localització en el territori. En cas de manca de resolució definitiva dins del termini màxim establert, s'haurà d'entendre denegada la modificació, d'acord al que estableix l'Article 98 del Decret legislatiu 1/2010.
3. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, el document haurà d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats segons les determinacions previstes al respecte per l'Article 96 del Decret 1/2010 i els Articles 117 i 118 del Decret 305/2006.
4. Si la modificació comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, s'haurà d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d'identificació de les persones interessades.
5. Si la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'hauran d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord al que estableixen els Articles 96 i 97 del Decret 1/2010.
6. Qualsevol modificació ha de tenir com a mínim el grau de precisió del POUM i ha de contenir un estudi urbanístic que justifiqui la seva necessitat, oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, així com la incidència de les noves determinacions en l'ordenació urbanística del municipi.

7. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:
- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
  - El termini de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del POUM s'han consolidat amb un índex superior al 70% o inferior al 30%.
  - L'alteració de l'estructura general del territori o bé de la classificació del sòl.
  - Les disfuncions entre les disposicions del POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per establir activitats econòmiques.
  - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
8. En qualsevol cas, l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori, o respecte del model d'ordenació de la ciutat, sobretot en relació amb la classificació del sòl anteriorment prevista i, més encara, si s'altera la classificació del sòl no urbanitzable, en els termes previstos per l'Article 95.5 del DL 1/2010, serà constitutiu de revisió del planejament general. No serà motiu de revisió, no obstant això, l'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació d'àrees residencials estratègiques, a què fa referència l'Article 56.1.f).

## **CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL POUM.**

### **Art. 9 Iniciativa i competències.**

1. El desplegament del POUM correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de La Coma i La Pedra. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics en el marc d'actuació definit per l'Article 101 del DL 1/2010, i les especificitats de l'Article 102 del mateix text legal, i l'Article 107 del Reglament que el desenvolupa.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, la Diputació Provincial de Lleida, i el Consell Comarcal del Solsonès el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions d'aquest planejament general.

### **Art. 10 Desenvolupament del POUM respecte als sistemes generals.**

1. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà no consolidat i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació, continu o no, subjecte a reparcel·lació. Si cal avançar l'obtenció de sistemes

urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, subrogant-se en aquest cas l'entitat adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. Les previsions del POUM respecte als sistemes generals, en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. Els Plans Especials d'Infraestructures seran formulats per l'Ajuntament, per l'Organisme corresponent o de manera conjunta amb els altres Ajuntaments que hi puguin resultar implicats.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present POUM en el planejament territorial o sectorial, es podran formular PEU que regulin tot allò relatiu a l'estructura general i orgànica del territori i en particular els sistemes urbanístics de comunicacions, equipaments comunitaris, espais lliures públics i hidrogràfics.
4. Així mateix els sistemes podran desenvolupar-se mitjançant el planejament especial temàtic o d'àmbit territorial concret, en els supòsits previstos a l'Article 67 del Decret legislatiu 1/2010, que es desenvolupen a través de l'Article 92 del Reglament que la desenvolupa.
5. Aquest POUM fixa la necessitat de formular i tramitar com a plans especials urbanístics la regulació hidrogràfica, ja sigui de forma unitària per a tots els municipis, o en àmbits delimitats per les conques de les rieres.
6. En aquells casos en què no estigui previst pel POUM, i prèvia justificació de la necessitat de la seva formulació i la seva compatibilitat amb el planejament urbanístic general, es podran redactar els plans especials següents:
  - e) Per determinar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris.
  - f) Per l'ordenació del subsòl, si no és objecte d'una altra figura de planejament derivat.
  - g) Per l'implantació d'establiments de turisme rural en edificacions no especialment previstes en aquest POUM.
  - h) Per l'ordenació i millora d'àrees d'acampada.
  - i) Per la regulació dels nous camps de golf i activitats relacionades.

#### **Art. 11 Desenvolupament del POUM en sòl urbà.**

1. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti. Així, el desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà consolidat es realitzarà generalment per gestió directa, sempre i quan tinguin la condició de solar a què es refereixen els Articles 29 i 30 del Decret legislatiu 1/2010.

2. El desenvolupament del POUM en sòl urbà no consolidat es realitzarà mitjançant Polígons d'actuació urbanística (PAU) o Plans de millora urbana (PMU), la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'Article 117 del Decret legislatiu 1/2010, i en els plànols de cada fitxa normativa de cada polígon o sector de millora urbana inclosos en aquestes Normes. Igualment es poden delimitar polígons mitjançant el planejament derivat, o de forma independent seguint la tramitació prevista per l'Article 119 del DL 1/2010.
3. Es formularan Plans especials urbanístics o Plans de millora urbana, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, d'acord amb els supòsits continguts en els Articles 67 i 68 DL 1/2010, i els Articles 90 i següents del seu Reglament.
4. Les condicions relatives a l'ús, l'edificació o els elements determinats del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant PEU no expressament previstos, sempre i quan no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i no contradiguin les determinacions normatives bàsiques.
5. En els casos que sigui d'aplicació es tindrà en compte el que disposa la Llei 3/2009 de Regularització i Millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

#### **Art. 12 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.**

1. En sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desenvolupa necessàriament per mitjà de Pla parcial urbanístic (PPU), l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Aquest POUM no preveu cap sector de sòl urbanitzable no delimitat.
3. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'Article 93 DL 1/2010.
4. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització. En el moment que es trobin consolidats per l'edificació en més de les dues terceres parts, caldrà constituir una entitat urbanística de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels PPU i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives de l'equilibri socioeconòmic concurrent..
5. En els casos que sigui d'aplicació es tindrà en compte el que disposa la Llei 3/2009 de Regularització i Millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

6. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el PPU i el corresponent projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest POUM.
7. El sòl urbanitzable tindrà la consideració bàsica de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització, d'acord amb els termes de l'Article 12 de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl, i l'Article 1 del Decret Llei 1/2007, relatiu a les situacions bàsiques de sòl.

#### **Art. 13 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.**

1. Les determinacions del POUM sobre el sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sens perjudici del que disposa en relació al desenvolupament dels sistemes generals.
2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa de qual-sevol de les finalitats enumerades en l'Article 67.1a del Decret legislatiu 1/2010, o en els següents supòsits:
  - a) La millora del medi natural.
  - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
  - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
  - e) La protecció i millora de la vialitat rural.
  - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
  - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
3. Aquest sòl tindrà la consideració bàsica de sòl rural d'acord amb els termes de l'Article 12 de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl i l'Article 1 del DLL 1/2007, relatiu a les situacions bàsiques de sòl.

#### **Art. 14 Plans parcials urbanístics (PPU).**

1. Per al desenvolupament d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat es redactaran els corresponents PPU. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els PPU han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. Els PPU han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els Articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2010, i l'Article 79 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme, així com l'Article 45 del Reglament de Planeja-

ment Urbanístic (RPU) i concordants, i es tramitaran d'acord amb el procediment establert a l'Article 85 del Decret legislatiu 1/2010. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector, en compliment de l'Article 8.5 del DL 1/2010.

3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Específicament han de assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests poden preveure's de forma alternativa i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els PPU han de preveure, si s'escau, la delimitació dels polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El Pla d'etapes del PPU no podrà preveure un termini superior a 8 anys per a l'execució de la urbanització del sector. En cas que es limiti més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritats entre ells.
5. El present POUM assigna, d'acord amb l'Article 36 del Decret legislatiu 1/2010, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat.
6. Pel que fa als PPU siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure, a més de les determinacions a què es refereix l'Article 65 del Decret legislatiu 1/2010 i els Articles 46 i 64 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU), els compromisos i documentació dels Articles 101 i 102 del Decret legislatiu 1/2010.
7. Els PPU podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les, tal com disposen els Articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2010, i els Articles 43 i 44 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU).
8. Les zones en que es concreti l'aprofitament del Pla parcial han de fer referència a les definides en el POUM especialment en els casos en que s'indiquin com a preferents per cada sector.

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

El present POUM defineix sectors de planejament que, aprovats definitivament pel planejament vigent, han estat incorporats a la gestió del sòl urbanitzable delimitat per part de l'Ajuntament.

#### **Art. 16 Plans especials urbanístics (PEU).**

1. Podran formular-se PEU per a qualsevol dels objectius previstos en els Articles 67 del Decret legislatiu 1/2010, 76 i 86 RPU i concordants.
2. Els PEU contindran les determinacions i la documentació establerta en l'Article 67 del Decret legislatiu 1/2010 i concordants i es tramitaran d'acord amb el procediment establert a l'Article 85 del Decret legislatiu 1/2010.
3. El present POUM defineix els següents plans especials urbanístics, definits a les fitxes corresponents:

- P.E.U. 1 "El Pujol del Racó"
  - P.E.U. 2 "Espai públic del nucli històric de La Pedra"
  - P.E.U. 3 "Castell de La Pedra"
  - P.E.U. 4 "Camí del riu Cardener"
  - P.E.U. 5 "Estacionament Font de la Puda"
  - P.E.U. EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte"
4. Les presents Normes estableixen la determinació de redactar dos plans especials urbanístics més:
- a) Pla Especial de conservació i millora del nucli històric de la Coma.
  - b) Pla Especial de protecció del patrimoni.
5. Els POUM, d'acord amb la legislació vigent i tal com s'estableix a les presents Normes, permet la creació de nous plans especials urbanístics que desenvolupin diverses determinacions en sòl no urbanitzable, en els sistemes urbanístics, en intervencions puntuals en sòl urbà, per a la implantació d'habitatge protegit i per a la implantació d'habitatge dotacional públic, si bé aquests no podran alterar les determinacions d'aquest 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.

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

1. Es podran formular PMU per a qualsevol de les finalitats previstes en l'Article 70 de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i els Articles 90 i 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Els objectius, continguts i determinacions s'ajustaran als previstos en el mateix article, o a les específicament establertes en aquestes Normes urbanístiques en els sectors a desenvolupar mitjançant PMU.
2. Els PMU no específicament previstos en el POUM no podran variar les determinacions bàsiques d'aquest. En els casos en que s'alterin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques o l'estructura general caldrà modificar el POUM.

#### **Art. 18 Catàleg de béns protegits.**

1. D'acord amb els Articles 71 del DL 1/2010, l'Article 75 del Reglament que la desenvolupa i l'Article 86 del Reglament de Planejament Urbanístic (RPU), aquest POUM inclou el Catàleg de béns protegits, dins les presents Normes. D'acord amb l'esmentat precepte de la Llei d'urbanisme, el seu contingut forma part de la documentació imperativa del POUM.

2. Atès que aquest POUM estableix obligatòriament la formulació d'un pla especial de protecció del patrimoni, el catàleg es limita a enumerar i identificar els béns immobles que són objecte de protecció.

#### **Art. 19 Ordenances municipals.**

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

### **CAPÍTOL III. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Art. 20 Actuacions públiques i privades.**

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments per a la transformació d'ús de sòl i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. D'acord amb les disposicions dels Articles 116 del Decret legislatiu 1/2010 i següents, l'execució del planejament urbanístic requereix de l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl que es tracti.
2. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, d'acord amb l'Article 116 del Decret legislatiu 1/2010, als ajuntaments i a la resta d'administracions públiques, i entitats urbanístiques especials en les seves esferes d'actuació respectives i en l'exercici de les seves competències, així com als particulars sota les diverses modalitats d'actuació establertes.
3. Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials executaran el planejament sempre que operin com a administració actuant d'acord amb l'Article 23 del Decret legislatiu 1/2010.
4. Els particulars participen en l'execució del planejament mitjançant la gestió urbanística integrada o aïllada definida l'Article 117 del Decret legislatiu 1/2010 i segons els sistemes i modalitats d'actuació previstos per a cada sector.
  - a) La gestió urbanística integrada es duu a terme en el desenvolupament dels sectors de planejament o dels polígons d'actuació urbanística a través de les entitats urbanístiques col·laboradores com ho són les juntes de compensació, associacions administratives de cooperació, i juntes de conservació.

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

#### **Art. 21 Polígons d'actuació urbanística.**

1. Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimitaran els corresponents polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats en l'Article 118 del Decret legislatiu 1/2010. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. En sòl urbà i en sectors de planejament derivat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística atindrà als requisits establerts als Articles 35 i 118 del Decret legislatiu 1/2010.
3. Aquest POUPM delimita directament, en sòl urbà consolidat, polígons d'actuació urbanística amb l'objectiu de desenvolupar les previsions relatives a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, urbanització d'espais verds i carrers.
4. Aquest POUM delimita, en sòl urbà consolidat, polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte la urbanització i la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de la part dels terrenys destinada a carrers o qualsevol altre tipus de via o a espais lliures, o llurs ampliacions. Segons el paràgraf segon de la Disposició addicional segona de la Llei d'urbanisme, aquestes no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal del sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.
  - a) En els casos que sigui d'aplicació es tindrà en compte el que disposa la Llei 3/2009 de Regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
  - b) Amb la finalitat de costejar i executar la urbanització necessària dels sistemes esmentats al paràgraf anterior, les persones propietàries poden formular els corresponents projectes de reparcel·lació econòmica i d'urbanització.
  - c) El POUM determina l'obligatorietat de la conservació de les obres d'urbanització corresponents a tots els Polígons d'actuació urbanística que han estat delimitats amb els objectius establerts en aquest punt 4 del present article. A aquests efectes, la fitxa corresponents a cadascun dels Polígons d'actuació urbanística vinculats a aquest punt 4 del present article, conté la declaració expressa d'aquesta obligació de conservació més enllà de la recepció de les obres d'urbanització per l'Administració.
  - d) El compliment de l'obligació de conservació de les obres d'urbanització s'ajustarà a allò que disposa l'Article 131.5 de la Llei d'urbanisme, si aquest és el cas, i als procediments de l'Article 201 del Reglament de la Llei d'Urbanisme en tota la resta de supòsits, tret del que estableix el paràgraf següent.

- i. L'Ajuntament podrà delimitar nous Polígons d'actuació urbanística, no previstos per aquest POUM, per assolir els objectius definits en el present punt 4 d'aquest article, tot seguint el procediment previst per l'Article 119 de la Llei d'urbanisme. En aquest cas, en el qual no es modifica el POUM, el deure de conservació de les obres d'urbanització es regirà per allò que disposa l'Article 202 del Decret 305/2006.
5. Als efectes de l'execució dels polígons d'actuació urbanística tindran caràcter vinculant les propostes de traçats viaris, aparcaments, equipaments i espais verds, tant en relació amb la seva posició, com a la superfície de sòl compromesa, sempre que apareguin detallades en les fitxes normatives.
6. Els polígons d'actuació urbanística delimitats per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi podran modificar-se seguint el procediment previst en l'Article 119 del Decret legislatiu 1/2010.

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

1. Els petits ajustos en la delimitació o la subdivisió d'un polígon en altres més petits, no implica la seva modificació quan es tracti de facilitar la gestió; no es desvirtuïn els objectius del polígon ni l'ordenació prevista; no comportin transferències de càrregues d'urbanització o cessions a altres propietaris i, en el cas de subdivisió, es mantingui la proporcionalitat de càrregues i aprofitaments entre els diversos polígons.
2. L'ajust dels límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan no signifiqui una variació de la seva superfície total en més o menys d'un 5%, i sempre que no inclogui un nou propietari. Caldrà justificar en base a la coincidència amb els l·lindars reals de les propietats, a l'adaptació a elements topogràfics, o a altres raons similars.
3. En tot cas, en els altres supòsits serà necessària la tramitació, d'acord amb l'Article 119 del Decret legislatiu 1/2010, d'un projecte de modificació poligonal.

#### **Art. 23 Pla d'etapes.**

1. Els PPU i els PEU contindran un pla d'etapes que fixi els terminis per a les cessions de sòl i per a l'execució de la urbanització en els corresponents PAU, així com per a la execució de les edificacions. Aquests terminis s'adequaran a les previsions de l'ajuntament de La Coma i la Pedra.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels polígons d'actuació podrà comportar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (Decret 303/97, de 25 novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística).
3. D'acord amb els Articles 40 i 41 del Decret 303/97, l'Ajuntament podrà avançar l'execució dels sistemes previstos en el polígon d'actuació urbanística, enca-

ra que no es realitzi simultàniament la resta del conjunt, sempre que es garanteixi l'accés rodat i es justifiqui la seva integració al desenvolupament futur. En aquest supòsit els ajuntaments es rescabalaran entrant a formar part de la comunitat reparcel·latòria.

#### **Art. 24 Sistema d'actuació urbanística.**

1. L'execució dels Polígons d'actuació urbanística definits per aquest POUM o pel planejament que el desenvolupi, es realitzarà mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa del sector corresponent o bé per qualsevol dels sistemes previstos per la legislació urbanística vigent.
2. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competències per expropiar, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
3. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del DL 1/2010.
4. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
5. En el sistema d'expropiació, s'haurà de complir allò que determinen els articles 152 i 153 del DL 1/2010 i 211 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
6. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en l'agenda el POUM, Programa d'actuació Municipal 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 planejament derivat.

#### **Art. 25 Projectes de reparcel·lació.**

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i els documents establerts en els Articles 126 del Decret legislatiu 1/2010 i següents, l'Article 130 i següents del Decret 305/2006 i concordants.

2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al reallotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (Article 120 del Decret legislatiu 1/2010).

#### **Art. 26 Convenis urbanístics.**

1. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre respecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut del present POUM.
2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic i estaran sotmesos al principi de publicitat. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais verds, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat immobiliària.
4. Els convenis urbanístics hauran d'ésser aprovats pel Ple de la corporació municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa i complir amb el que determinen els articles 25 i 26 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 27 Estudis d'avaluació ambiental.**

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per al la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (RD Legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició addicional segona de la Llei 4/1989 de Conservació de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a 100 hectàrees.
3. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del Text Refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.

4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Article 6.3 de la Llei 7/89 de Modificació Parcial de la Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric de 5 de juny).
5. L'Article 59 del DL 1/2010 estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar la documentació mediambiental adequada, i la disposició transitòria dotzena del Decret 305/2006 estableix quines figures de planejament urbanístic s'han de sotmetre a avaluació ambiental, d'acord amb l'Article 115 del mateix text.
6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuaran un seguiment d'aquesta activitat considerant-ne la seva sostenibilitat ambiental.

#### **Art. 28 Execució de sistemes.**

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

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

1. L'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà consolidat serà directa quan no quedin incloses en un pla de millora urbana.
2. En sòl urbà no consolidat, l'execució del planejament es porta a terme mitjançant polígons d'actuació urbanística delimitats pel planejament urbanístic o segons el procediment de l'Article 119 del Decret legislatiu 1/2010.
3. En sòl urbà consolidat seran de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a vials.
4. Serà necessària la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el 15% de l'aprofitament i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.
5. Quan s'actui pel sistema d'expropiació, els costos podran ser repercutits sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.
6. El cost de les obres d'urbanització dels sòls no adscrits a un polígon d'actuació urbanística, podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

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

1. En el sòl urbanitzable l'execució dels sectors objecte d'un PPU es realitzarà per polígons d'actuació urbanística complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes urbanístics.
3. Així mateix, serà de cessió obligatòria a l'administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones.
4. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
5. Quan sigui necessària l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'Article 156 del Decret legislatiu 1/2010, o bé recórrer a l'actuació aïllada expropiatòria a què es refereix l'Article 34.6 del Decret legislatiu 1/2010.

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

### **SECCIÓ 1a. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS**

**Art. 31 Actes subjectes a llicència.**

1. Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl i del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.
2. D'acord amb el que disposa l'Article 187 del Decret legislatiu 1/2010, resten subjectes a llicència urbanística les actuacions següents:
  - a) Les parcel·lacions urbanístiques.
  - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
  - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
  - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
  - e) La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús dels edificis i de les instal·lacions.

- f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl.
  - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix la Llei.
  - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
  - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
  - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
  - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
  - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
  - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
  - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic.
  - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
  - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl.
  - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
  - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació.
  - s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament o les ordenances municipals.
3. Les ordenances municipals, en els termes establerts per la normativa de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a fer, poden substituir la necessitat d'obtenir la llicència urbanística per una comunicació prèvia de la persona interessada a l'administració municipal. Les llicències s'atorguen sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives d'acord amb la legislació de règim local o sectorial.
4. Serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel present POUM o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, llevat d'aquelles actuacions públiques específicament excloses per la legislació sectorial vigent.
5. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o

concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquelles actuacions específicament excloses per la legislació sectorial vigent.

6. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà a allò que preveu la legislació de Règim Local vigent. En aquests moments, el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny.
7. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la legislació o al planejament urbanístic vigent.
8. Actes promoguts per administracions públiques.
9. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.
10. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (Articles 190.2 del Decret legislatiu 1/2010, 8 i 9 RDU).

#### **Art. 32 Actes sotmesos a comunicació.**

1. Atesa la seva escassa entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament abans d'iniciar-se la seva execució les actuacions enumerades a continuació:
  - a) Les obres que no comportin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura, ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra, o estudi de seguretat i salut ni modifiquin els usos existents.
  - b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions sempre que no comportin la instal·lació de bastides o elements assimilables, que puguin implicar risc i que requereixen estudi de seguretat i salut.
  - c) La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat i no requereixi bastides o mesures auxiliars de seguretat i salut.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant la presentació d'instància de sol·licitud segons model normalitzat. A la sol·licitud s'haurà de fer constar clarament les obres per les que es demana l'assabentament municipal, l'adreça on s'han d'executar i si s'escau sol·licitud per a instal·lar contenidors o sacs per a la gestió de les runes generades. Transcorregut el termini de 10 dies des de la presentació de la comunicació, sense pronunciament explícit de l'Ajuntament en contra, s'entendrà que no hi ha inconvenient per tal d'iniciar les obres.

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

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

**Art. 34 Tipus de llicències.**

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

a) Llicències d'edificació

- Llicència d'obres majors.
- Llicència d'obres menors.
- Llicència d'enderroc.

b) Llicències d'ús del sòl i subsòl.

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

c) Llicències ambientals segons la Llei IIAA.

- Llicència ambiental incloses als annexos I, II.1 i II.2 segons la Llei 3/98 de 27 de febrer, Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (Llei IIAA).
  - Permís municipal ambiental segons Ordenança municipal, d'obertura d'activitats sotmeses a la Llei 3/98 de 27 de febrer, Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (Llei IIAA).
  - Comunicació prèvia per a l'exercici d'activitats sense incidència ambiental.
2. Llicències amb caràcter de precarietat.
- a) Es podran autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme corresponent, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament, d'acord amb el procediment previst a l'Article 53 del DL 1/2010 i els Articles 61 i 62 del Decret 305/2006.
  - b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

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

1. Per tramitar les llicències, en relació amb el que disposa l'Article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.
2. Tindran la consideració d'obres majors, les següents:
  - a) Les de nova planta i les d'ampliació.
  - b) Les de reforma que signifiquin modificació de l'estructura de l'edifici.
  - c) Les de reforma que comportin una modificació substancial de la distribució interior dels edificis o de la composició i distribució d'obertures i elements constructius a les façanes.
  - d) Les d'urbanització que no configurin un projecte d'obres menors.
  - e) Les d'enderroc complet d'edificis, no catalogats pel seu interès històric i/o artístic.
3. Tindran la consideració d'obres menors, les següents:
  - a) Les realitzades en la via pública, relacionades amb l'edificació contigua:

- Construcció o reparació de guals en les voreres, així com la seva supressió.
  - Col·locació de rètols i banderes.
  - Col·locació d'anuncis excepte els situats sobre la coberta dels edificis, subjectes a llicència d'obres majors.
  - Col·locació de pals.
  - Col·locació de veles en les plantes baixes de façana a la via pública.
  - Instal·lació de marquesines per a comerços.
- b) Les obres auxiliars de la construcció:
- Establiment de tanques de precaució d'obres.
  - Construcció de ponts, bastides i similars.
  - Execució de cales, pous i sondejos d'exploració quan encara no s'hagués atorgat llicència d'obres.
  - Recalçat d'edificis per construir altres que disposin de llicència.
  - Protecció de façanes.
  - Col·locació de grues-torre, ascensors, nòries o d'altres aparells elevadors per a la construcció.
  - Realització de treballs d'anivellament que no alterin en més d'1 metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes d'amidament de les alçades reguladores de l'edifici.
  - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.
- c) Les petites obres de reparació:
- Modificació o agençament d'edificis, execució d'obres interiors en locals no destinats a habitatge que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica.
  - Reparació de cobertes.
  - Reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històrico-artístic, quan hagin de donar lloc a redacció d'estudi de seguretat i salut i direcció facultativa de les obres.
  - Construcció de pous i fosses asèptiques.
  - Modificació de balcons, lleixes de finestres o elements sortints.
  - Canvi o reparació d'elements estructurals

- Execució o modificació d'obertures que no afectin elements estructurals.
  - Formació de banys petits en locals comercials i magatzems.
  - Construcció i modificació d'aparadors.
  - Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o cobertes d'edificis que no estiguin emparats per llicència d'obres.
  - Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.
  - Coberts lleugers, oberts o tancats lateralment per envans de superfície no més gran de 50 m<sup>2</sup> i l'alçada total de la qual no excedeixi de 5 metres.
  - Enderroc parcial d'edificis no incloses en Catàlegs d'interès historicoartístic.
- d) Les obres en solars o patis:
- Establiment de tanques definitives.
  - Construcció o enderroc de coberts provisionals d'una planta i de menys de 50 m<sup>2</sup> de superfície total.
  - Treballs d'anivellament en l'entorn de l'edifici construït, sempre que amb aquells no es produeixin variacions en més d'1,5 metres sobre o sota el nivell natural del terreny en algun punt.
  - Formació de jardins quan no es tracti dels privats complementaris en l'edificació de la parcel·la, que estan exceptuats de llicència.
- e) Tindrà també la consideració d'obra menor, a efectes d'allò previst en aquest article i sense perjudici del que disposi l'Ajuntament, la primera utilització dels edificis i instal·lacions.

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

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

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar.
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

#### **Art. 37 Contingut de les llicències.**

1. Tot allò que disposin aquestes Normes urbanístiques, les Ordenances municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions

d'edificabilitat i ús, i si s'escau, respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de llicència, en les seves clàusules, i en el seu contingut, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

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

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

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

#### **Art. 39 Terminis.**

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

#### **Art. 40**    **Condicions de l'atorgament.**

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

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

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

#### **Art. 42**    **Deficiències.**

1. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats o de no existir aquesta, es considerarà no esmena-

bles les que no es puguin suplir per modificacions de detall que no afectin al volum i superfície edificables del projecte.

3. El còmput dels terminis per l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (Article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals), durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

#### **Art. 43 Terminis de l'atorgament.**

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

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

1. Per a atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, d'acord amb els serveis urbanístics de l'Article 27 i el concepte de solar previst a l'Article 29 del Decret legislatiu 1/2010.
2. En sòl urbà no consolidat, inclòs en un Polígon d'actuació urbanística (PAU) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic i dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
3. D'acord amb les determinacions de l'Article 41 del Decret legislatiu 1/2010, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen simultàniament els elements d'urbanització determinats per l'administració.

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

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

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

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

1. Els edificis i instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, qualificats com a sistemes urbanístics de caràcter públic i per tant subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Aquelles construccions i les instal·lacions que no s'ajustin a aquest POUM o al planejament derivat, respecte de les quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades en el Capítol II del Títol setè de la del Decret legislatiu 1/2010, quedaran en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en l'aplicació dels apartats de l'1 al 6 de l'Article 108 del Decret legislatiu 1/2010, i l'Article 119 del Reglament que el desenvolupa. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

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

1. La situació de fora d'ordenació comportarà als edificis i instal·lacions que els sigui d'aplicació el règim jurídic previst a l'Article 108 del Decret legislatiu 1/2010, 119 del Decret 305/2006.
2. Es prohibeixen les obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització, i aquelles que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació.
3. S'autoritzen amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixen la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
4. S'autoritzen amb caràcter excepcional obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el període de vigència d'aquest POUM.
5. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.
6. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.
7. S'autoritzen els següents usos i activitats:
  - a) Aquells autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.
  - b) Les modificacions de l'activitat existent resultants de la llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comportin la realització d'obres prohibides i no dificultin l'execució del planejament, podran autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

- c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

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

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que, no obstant això, el seu volum o ús no sigui conforme o compatible amb les condicions bàsiques del nou planejament, quedaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Les condicions bàsiques generals de l'ordenació venen especificades en les Normes urbanístiques segons la qualificació del sòl. Als efectes del que estableix el punt anterior, i amb caràcter general i a manca de regulació específica, s'entenen per condicions bàsiques generals del nou planejament, les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, i ús compatible, en la mesura en què siguin d'aplicació segons la classe i qualificació del sòl.

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

1. En els edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme són autoritzables les obres de nova planta i les de consolidació. Les obres que suposin augments de volum, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament. En tot cas, es podrà mantenir l'edificació existent, encara que la superfície ocupada i l'alçada actuals sobrepassin els màxims establerts a la zona corresponent excepte en cas d'enderroc. En tot cas, a més dels usos existents es podran acceptar els usos previstos per a la zona.
2. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
3. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquesta Secció, en el planejament que desenvolupi aquest POUM o en les Ordenances reguladores que s'aprovin. En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança corresponent.
4. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis de volum disconforme però admesos en la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (Article 108.4 del Decret legislatiu 1/2010).

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

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

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

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

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

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

### **SECCIÓ 3a. PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA.**

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

Totes les accions o les omissions que comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquest POUM, en les ordenances urbanístiques municipals, o en la legislació urbanística vigent han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística segons els procediments determinats per la legislació vigent (Article 199 i següents del Decret legislatiu 1/2010 i l'Article 264 i següents del Decret 305/2006).

**Art. 53 Infracció urbanística.**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la del Decret legislatiu 1/2010, el RPU i d'acord amb la tipificació establerta per a aquestes disposicions (Article 211 i següents del Decret legislatiu 1/2010).
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen en la legislació urbanística vigent (Article 211 del Decret legislatiu 1/2010).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

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

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

1. Amb els objectius definits en l'Article 160.4 del Decret legislatiu 1/2010, l'Ajuntament que desenvolupa el present POUM constituirà el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions legals vigents (Article 163 del Decret legislatiu 1/2010 i l'Article 220 i següents del Decret 305/2006). Constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i es troba vinculat a les seves finalitats específiques.
3. Aquest POUM preveu les necessitats de patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.
4. Els ingressos obtinguts amb l'alienació i gestió d'aprofitaments provinents de la cessió corresponent en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, s'han de destinar al patrimoni municipal de sòl i habitatge, destinant-los a la finalitat de l'Article 160.4.b del Decret legislatiu 1/2010 si provenen d'usos residencials. Si els aprofitaments provenen d'altres usos s'han de destinar qualsevol de les finalitats de l'Article 160.4 del Decret legislatiu 1/2010.

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

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest POUM estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció

d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

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

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

En compliment de l'Article 57.3 de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i d'acord amb les determinacions previstes al respecte per l'Article 66 del Decret 305/2006, el POUM ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública un mínim del sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. S'entén per sostre residencial de nova implantació, tant el sostre destinat a habitatge de manera exclusiva, com si s'admet juntament amb altres usos, que estigui previst en aquest POUM per als sectors de sòl urbanitzable; per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i sectors subjectes a plans de millora urbana.

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

3. El sistema d'habitatge dotacional públic no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves indicats anteriorment. Aquest sostre tampoc tindrà la consideració de sostre residencial de nova implantació, atesa la seva naturalesa de sistema públic.
4. Aquestes reserves per a habitatges de protecció pública es disposaran en el territori evitant la seva concentració, per tal de fomentar la cohesió social.

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

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

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

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixte públic-privat, d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest POUM.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

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

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

D'acord amb l'Article 161.2 del DL 1/2010, el projecte de delimitació es pot tramitar conjuntament amb el de taxació conjunta. Els terrenys expropiats s'hauran d'integrar en el planejament d'acord amb l'Article 3 del DL 1/2010, i s'hauran de destinar a les finalitats de l'Article 162.2 del DL 1/2010.

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

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

1. La cessió, l'alienació, i l'alienació directa de terrenys que pertanyin al patrimoni municipal de sòl i habitatge, s'haurà d'ajustar a les prescripcions dels Articles 165 i següents del DL 1/2010.

2. L'Ajuntament arribarà a acords amb la Generalitat, altres ens locals, entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques públiques o privades, per tal de constituir drets de superfície. D'acord amb l'Article 171 del DL 1/2010 si el sòl sotmès a superfície és part integrant del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, i el seu ús és residencial, les edificacions s'hauran de destinar necessàriament a habitatges de protecció pública.

#### **Art. 60 Drets de tanteig i retracte.**

Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament podrà fixar àrees de tanteig i retracte d'acord amb els objectius i condicions establertes a l'Article 172 del DL 1/2010 i l'Article 226 i següents del Decret 305/2006.

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

1. Les determinacions incloses en el programa d'actuació urbanística municipal impliquen l'obligatorietat de desenvolupament del planejament: entenent com a tal la urbanització i edificació, en els terminis previstos.
2. En cas d'incompliment no justificat d'aquets terminis, l'Ajuntament podrà crear registre de solars sense edificar, d'acord amb l'Article 177 i concordants del DL 1/2010, amb l'objecte d'inscriure-hi les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.
3. La inscripció en el registre de solars sense edificar comporta la iniciació de les mesures d'alienació forçosa o expropiació establertes a l'Article 179 i següents del DL 1/2010. L'obligació d'edificar, el procediment per a efectuar la declaració de l'incompliment i les conseqüències derivades d'aquest venen regulades també a l'Article 229 i següents del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Art. 62 Habitatge dotacional públic.**

1. El POUM crea el sistema d'habitatge dotacional públic, previst a l'Article 34.3 de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Tindran aquesta consideració d'àmbits d'habitatge dotacional públic els delimitats específicament pel POUM, que apareixen en els plànols d'ordenació urbanística amb la clau SD, (amb destí als programes especials que determina l'Article 33.4 del DL 1/2010.)
2. També es podrà destinar a aquesta finalitat el sòl destinat a equipaments en relació amb els quals el POUM no defineix l'ús, sempre que responguin als objectius fixats en la memòria social del POUM, es justifiqui que el sòl no és necessari per a equipaments i, en conjunt, el sòl destinat a aquesta finalitat no superi el 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics, d'acord amb les determinacions i limitacions previstes a l'Article 34.3 del DL 1/2010 i l'Article 58.1.g del DL 1/2010. En aquest cas, caldrà redactar un Pla

especial urbanístic que contingui el programa d'habitatge i l'ordenació volumètrica.

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

## TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL I. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

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

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional, art. 33.2 de la Constitució espanyola, delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici. El contingut del dret de propietat també es troba regulat al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

#### **Art. 64 Contingut de la propietat del sòl.**

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

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

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

### CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### **Art. 66 Règim urbanístic del sòl.**

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art.24 del DL 1/2010 es defineix a través dels extrems següents:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori a través de la reserva de sistemes i les seves proteccions.

- c) La qualificació del sòl, que es concreta en zones i sistemes, assignant a cada part del territori usos i intensitats i/o condicions d'edificació, tot precisant els drets i deures genèrics establerts mitjançant la classificació del sòl.
- d) La inclusió, o no, en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbana.

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

- 1. El territori ordenat per aquest POUM es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent, als Articles 25, 32, 33 DL 1/2010.
- 2. Aquest POUM d'ordenació urbanística municipal delimita les diverses classes de sòl en el plànol de Classificació del sòl.
- 3. El sòl urbanitzable delimitat passarà a ser sòl urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les corresponents obligacions per part dels propietaris.
- 4. El sòl urbanitzable no delimitat precisarà de la seva delimitació prèvia mitjançant un Programa d'actuació urbanística municipal o la redacció d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.
- 5. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en sòl urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del POUM, segons es preveu en aquestes Normes urbanístiques.

**Art. 68 Qualificacions urbanístiques: sistemes i zones.**

- 1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el POUM qualifica el sòl en sistemes i zones.
- 2. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
- 3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb la fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació.

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

- 1. En el sòl urbà aquest POUM qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant planejament derivat. El present POUM conté les determinacions fixades per la legislació vigent respecte al sòl urbà, art. 58.2 del DL 1/2010, en els plànols d'ordenació corresponents.

2. En sòl urbanitzable, aquest POUM delimita els sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable i els elements fonamentals de l'estructura, sistemes generals, en els plànols d'estructura general del territori. Estableix a més, a través de la qualificació urbanística, els sistemes que considera vinculants, i defineix la regulació genèrica dels diferents usos principals i dels seus nivells d'intensitat a través de quadres normatius inclosos en aquesta normativa.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, espais verds, equipaments, dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes Normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest POUM.

3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent, art.32 del DL 1/2010 i el règim jurídic aplicable previst a l'Article 47 i següents de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 70 Estructura general del territori.**

1. Als efectes de definir el model d'implantació urbana, els elements determinants per al desenvolupament urbà, fonamentals de l'estructura general del territori inclòs dins l'àmbit d'actuació d'aquest POUM, es preveuen als plànols d'Estructura general del territori.
2. Els elements que conformen l'estructura general del territori es consideren sistemes generals, aquests venen complementats pels sistemes locals que estan al servei dels àmbits més limitats. Malgrat la necessària distinció, els sistemes generals i locals es complementen, configurant conjuntament l'estructura urbana..

#### **Art. 71 Determinació dels sistemes.**

1. El POUM determina en la seva totalitat les àrees destinades a sistemes generals, així com les destinades a sistemes locals en sòl urbà. El sistemes generals i locals apareixen grafiats als plànols d'ordenació del sòl.
2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes es realitzarà, arribat el cas, en el planejament urbanístic derivat, atenent a les dotacions mínimes que es fixen en aquestes Normes urbanístiques per a cada sector.
3. No obstant, quan el propi POUM indiqui expressament la posició, tamany o ús dels sistemes locals en els sectors subjectes a un posterior planejament de desenvolupament, aquest mantindrà la previsió, sens perjudici de la possibilitat de completar les dotacions segons la normativa que sigui d'aplicació.

## TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 72 Tipus de sistemes.

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el POUM distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.
  - a) Són sistemes generals aquells que l'àrea d'influència a la qual presten servei s'estén al conjunt de sòl ordenat.
  - b) Són sistemes locals aquells que estructuraven orgànicament un àrea determinada.
2. Tindran la condició de sistemes generals, aquells que s'integrin a l'estructura general del territori. La resta de sistemes tindran la condició de sistemes locals.
3. Els sòls destinats per aquest POUM a sistemes es classifiquen d'acord amb les definicions d'estructura general del territori.
4. Els sistemes previstos per aquest POUM són els relatius a comunicacions, equipaments i serveis, espais lliures, hidrogràfic, serveis tècnics i ambientals i el sistema d'habitatges dotacionals públics, els quals es troben definits a l'Article 34 del DL 1/2010.

#### Art. 73 Delimitació dels sòls destinats a sistemes.

1. El POUM delimita els sòls destinats a sistemes als plànols d'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable, i els inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat.
2. Aquestes Normes urbanístiques determinen per a cada sector de planejament derivat les reserves mínimes per a sistemes.

#### Art. 74 Titularitat i afectació del sòl.

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

2. El sòl destinat a sistemes de xarxa viària i a espais verds serà de titularitat de manial municipal, prèvia a la seva adquisició mitjançant algun dels títols legals.
3. El sòl destinat a sistemes per aquest POUM és títol suficient per a l'expropiació excepte en els sistemes d'equipaments i serveis tècnics que no tenen ús assignat pel present POUM, pels quals es precisarà la redacció d'un Pla especial d'assignació d'ús.
4. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió de la gestió dels equipaments comunitaris.
5. Els equipaments o serveis qualificats o existents i en funcionament abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, podran mantenir la seva titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús aprovat.

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

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

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant Plans parcials urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable delimitat amb el que estiguin relacionats, o per mitjà d'un Pla especial urbanístic o Pla de millora urbana en qualsevol tipus de sòl segons el que s'estableix en aquestes Normes urbanístiques.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials temàtics o bé mitjançant Plans especials urbanístics d'àmbit territorial concret.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM es farà amb la participació i coordinació de totes les entitats locals implicades i administracions públiques competents.

#### **Art. 76 Valor urbanístic dels sistemes.**

El valor urbanístic dels sistemes es determinarà segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent.

## **CAPÍTOL II. SISTEMA URBANÍSTIC DE COMUNICACIONS**

### **SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 77 Definició i tipus.**

1. Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies, pel transport terrestre i aeri. Comprèn també les àrees de domini públic de protecció del sistema, a banda i banda de la infraestructura, i les d'aparcament de vehicles respectiva.
2. Els sòls destinats per aquest POUM al sistema urbanístic de comunicacions inclouen aquells que formen part de l'estructura general i orgànica del territori, i que per tant, participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic establert per als sistemes. Aquests es classifiquen en sòls destinats a la xarxa viària.
3. Formen part del sistema urbanístic de comunicacions tots aquells que determini com a tals el planejament derivat que s'aprovi definitivament com a desenvolupament del POUM.

#### **Art. 78 Regulació.**

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

### **SECCIÓ 2a. SISTEMA VIARI. CLAU SX**

#### **Art. 79 Definició.**

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les xarxes viàries i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.
2. Les vies, carrers i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament del POUM a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari i d'aparcaments.

#### **Art. 80 Tipus de vies.**

S'estableixen les següents categories de vies:

- a) Xarxa bàsica territorial constituïda per carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.
- b) Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable i els indicats en el sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.
- c) Xarxa complementària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals i els camins del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar ac-

cés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable és determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial urbanístic corresponent.

- d) Xarxa de vies pecuàries, recorreguts paisatgístics i d'interès natural, constituïda per vies que cal recuperar pel seu caràcter vertebrador del territori no urbanitzat i mantenir-les per la seva funció de connexió amb les àrees urbanes o entre espais naturals.
- e) Sòl destinat a l'aparcament.

#### **Art. 81 Titularitat.**

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

#### **Art. 82 Règim general.**

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Decret Llei 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres que deroga la Llei de Carreteres de Catalunya 7/1993 de 30 de setembre, l'Article 57 de la Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives, la Llei 6/2005, de 2 de juny, de modificació de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i la Llei 11/2008, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.)
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en sòl no urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla especial urbanístic d'ordenació viària.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques especials.

#### **Art. 83 Condicions d'ús.**

1. Es considera ús propi per al sistema viari el següent, definit al Títol X de les presents Normes:
  - a) Viari.
2. La xarxa viària bàsica territorial defineix els següents usos dominant i compatible:
  - a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat intermunicipal.

- b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.
  - c) En concret per a la xarxa viària bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació que s'ha de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada, a tot el sòl que actualment no és sòl urbà consolidat, grafiada als plànols d'Ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres: DL 2/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres i Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Ordenació dels Transports Terrestres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el POUPM però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada. En la zona compresa entre la línia d'edificació i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i manteniment de les edificacions existents.
  - d) D'acord amb el que disposa l'Article 14.2 del DL 2/2009 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres, els projectes de traçat i constructius tenen la condició de xarxa viària bàsica, als efectes del planejament urbanístic, i prevalen sobre les determinacions d'aquest.
3. La xarxa viària bàsica local i xarxa complementària defineix els següents usos dominant i compatible:
- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.
  - b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i a l'aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
  - c) L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.
4. La xarxa de vies pecuàries defineix els següents usos dominant i compatible:
- a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i per a vianants.
  - b) Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.
  - c) L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

**Art. 84 Delimitació i protecció del sistema viari.**

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació, situada a 25 metres respecte de la vialitat, i la zona d'afectació, d'acord amb el que s'estableix en el DL 1/2009 de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat..
2. La zona d'afecció de carreteres, és a dir, aquella zona en el si de la qual s'ha de demanar autorització a l'organisme titular per a la implantació de qualsevol obra o activitat, en sòl apte per urbanitzar o no urbanitzable, està compresa, d'acord amb la Llei de Carreteres, entre la de domini públic i una paral·lela a 100 metres en les autopistes, 50 metres en les carreteres nacionals i 30 metres en les carreteres comarcals.

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

3. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el POUM però ajustant-se sempre amb les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.
4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. En els plànols d'ordenació es grafien les línies de no edificació d'acord amb la legislació sectorial de la matèria.
5. Les determinacions del POUM, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui segons el tipus de sòl, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant plans de millora urbana en el sòl urbà.
6. A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o equivalents.
7. Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

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

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

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

2. El pla parcial urbanístic, el pla especial, de millora urbana o projecte d'urbanització assenyalara les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins dels plànols d'Ordenació del sòl.
3. De forma particular, per a les vies pecuàries i camins rurals:
  - a) No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran comportar, en cap cas, alteracions negatives de l'entorn natural.
  - b) L'amplada màxima dels camins rurals serà de 6,50 metres. El paviment serà prioritàriament de grava, sauló compactat o materials permeables. Quan el pendent del camí assoleix un 8% es preveurà un tractament antilliscant integrat en l'entorn.
  - c) Cruïlles:

L'angle d'incidència dels camins principals no serà mai inferior als 45° però es procurarà que s'apropin el màxim possible als 90°. Sempre s'adequaran i es projectaran les connexions de camins de manera que s'asseguri la visibilitat, sobretot quan el que actua de col·lector és de superior categoria que el camí al que s'incorpora el trànsit. Les pendents d'incidència no superaran mai el 5%, en pujada o baixada, en els darrers 25 metres i es faran les obres de fàbrica necessàries per donar continuïtat a les cunetes.
  - d) No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els Plans especials urbanístics que el desenvolupin.

#### **Art. 86 Llicència.**

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

#### **Art. 87 Publicitat.**

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

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

**Art. 88 Estudi d'Impacte Ambiental.**

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

**CAPÍTOL III. SISTEMA URBANÍSTIC D'EQUIPAMENTS. Clau SE**

**Art. 89 Definició i classificació.**

1. Formen el Sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris.
2. L'ús dels nous equipaments projectats, o el dels equipaments anteriors que no tinguessin definit el seu ús, es determinarà, en el seu cas, pel planejament derivat corresponent.

**Art. 90 Titularitat.**

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb un ús assignat seran de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest POUM podran conservar el seu ús i titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que des de l'esmentada data venen realitzant la seva activitat conforme a l'ús principal establert per aquest POUM per al sòl o l'edificació.
3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, a través del pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per a la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

**Art. 91 Règim general.**

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

**Art. 92 Condicions d'ús.**

1. Es consideren usos propis per a cada tipus d'equipament, els següents, definits al Títol X de les presents Normes:
  - a) Administratiu.
  - b) Educatiu
  - c) Sanitari-assistencial.
  - d) Esportiu.
  - e) Cultural.
  - f) Associatiu.
  - g) Religios.
  - h) Funerari.
  - i) Abastament i serveis urbans.
  - j) Càmping i caravàning de gestió municipal.
  - k) Serveis comunitaris vinculats al medi rural
  
2. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús requerirà la redacció d'un pla especial.

#### **Art. 93 Condicions d'ordenació i edificació.**

1. L'ordenació dels equipaments seguirà les següents determinacions:
  - l) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï.
  - m) S'adequarà l'edificabilitat i les condicions arquitectòniques al programa funcional de l'equipament específic.
  - n) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
  - o) Es consideraran obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest POUM.
  
2. Si no es regula específicament a través de plans especials o de polígons d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions paramètriques de la zona que els envolta o dominant en aquella àrea.
  
3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del municipi. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona confrontant on se situa l'equipament. En el cas que

l'equipament limitat amb dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de menor impacte per a l'entorn immediat. Es prestarà especial atenció al cromatisme de l'edificació, al tractament de l'espai no edificat de la parcel·la i al tipus de tanca.

## CAPÍTOL IV. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS. Clau SD

### Art. 94 Definició.

Correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades.

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

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

### Art. 95 Titularitat i règim general.

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

### Art. 96 Condicions d'ús.

1. Es considera ús propi per al sistema d'habitatge dotacional públic el següent, definit al Títol X de les presents Normes:
  - a) Habitatge dotacional públic.

### Art. 97 Condicions d'ordenació i edificació.

1. En sòl que el POUM destina espacialment a aquest ús l'ordenació es resoldrà mitjançant un Pla de millora urbana que abastarà com a mínim la superfície de l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatge, edificacions i instal·lacions complementàries, espais d'aparcament i espais lliures.
2. En cas que l'Ajuntament decidís disposar de l'habitatge dotacional públic en sòl d'equipaments sense ús definit, a on s'inclouï la possibilitat de destí a habitatge dotacional públic, precisarà d'un Pla especial que determini la titularitat

pública de l'actuació, el destí a habitatge dotacional públic i l'ordenació. La seva clau serà SD.

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

## CAPÍTOL V. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS. Clau ST

### Art. 98 Definició i classificació.

1. Correspon als terrenys destinats a:
  - a) La protecció i el manteniment del medi ambient, com contenidors selectius, deixalleries o dipòsits.
  - b) Les infraestructures urbanes i serveis tècnics per a la producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport, incloent les construccions complementàries a les mateixes.

### Art. 99 Titularitat.

1. Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades a través de la figura de la concessió administrativa.
2. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest POUM, es podran situar en sòl no urbanitzable, previ el tràmit del Decret 136/1999, de 18 de maig, de desplegament de la Llei 3/1998, d'intervenció integral de l'administració ambiental i d'acord amb el procediment de l'Article 48 de la Llei d'Urbanisme.

### Art. 100 Condicions d'ús.

2. Es considera ús propi per al sistema de serveis tècnics i mediambientals el següent, definit al Títol X de les presents Normes:
  - b) Serveis tècnics i mediambientals.
3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei tècnic ambiental de que es tracti, amb les condicions de funcionament i seguretat específicament regulades en la legislació tècnica de la matèria.

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

#### **Art. 101 Condicions d'ordenació i edificació.**

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

## CAPÍTOL VI. SISTEMA URBANÍSTIC D'ESP AIS LLIURES. Clau SV

### Art. 102 Definició i classificació.

1. Es considera sistema d'espais lliures públics els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais d'esbarjo, el lleure i l'esport.
2. Formen el sistema d'espais lliures:
  - a) Els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic del municipi, inclòs a l'àmbit del POUM, situat en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable existent o de nova creació.
  - b) Espais eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població.
  - c) Àrees d'influència de les restes arqueològiques d'interès declarat.
  - d) Els parcs lineals al llarg de les infraestructures, així com els entorns dels cursos d'aigua, rieres i espais que pel seu valor ambiental, ecològic i paisatgístic han de garantir els corredors biològics i la relació de la població amb el medi i l'homogeneïtat del paisatge.
3. Als sectors de planejament no es computaran dins de les reserves mínimes d'espais lliures les àrees no edificables per servitud de carreteres o serveis urbans; ni els barrancs ni aquells terrenys amb pendent mig superior al 20%.

### Art. 103 Titularitat.

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

### Art. 104 Règim general.

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

En compliment de l'Article 98 de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, les modificacions de planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar-ne la zonificació, o l'ús urbanístic dels espais lliures i/o les zones verdes, hauran de garantir sempre el manteniment de la seva superfície, de la seva funcionalitat i situació en el territori.

### Art. 105 Condicions d'ús.

1. Es considera ús propi per al sistema d'espais lliures els següents, definits al Títol X de les presents Normes:
  - b) Esport, oci i cultura a l'aire lliure.

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

#### **Art. 106 Condicions d'ordenació i edificació.**

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquest espai.
3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
  - a) Només s'admetran les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva, els jocs infantils i serveis, sempre que ocupin menys del 5% de la superfície del parc i amb una alçada màxima de planta baixa, i en cap cas superior als 5 metres. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aquífers o subsòl.
  - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
  - c) Només es podran construir aparcaments en soterrani en aquestes instal·lacions sempre que es garanteixi l'enjardinament i arborització de l'espai amb un gruix d'un metre de terres i drenatges adequats si l'aprofitament subterrani ocupa més d'un 30% de la superfície del parc o jardí públic. En tot cas, s'haurà de justificar la necessitat d'ubicar-lo en aquest lloc per manca d'altres espais.
4. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal, sempre i quan es respectin els paràmetres relatius a l'ordenació, del Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

5. Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria i masses de bosc i tindran sempre una superfície permeable superior al 60%. És aconsellable una proporció al voltant del 80-90% si l'emplaçament així ho permet.
6. Els jardins públics s'hauran d'ordenar exclusivament amb jardineria, arbres i jocs infantils. Si és el cas, tindran una superfície superior al 40% de la total superfície resultant de l'aplicació dels estàndards.
7. En la gestió d'aquests espais verds cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, de entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquesta part de la comarca, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de la fertilitat i l'impermeabilització.
8. Utilització d'espècies autòctones, agrícoles, forestals i/o ornamentals tradicionals, adaptades a la climatologia del municipal, a les condicions edàfiques locals i a la resistència a plagues.
9. El disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants, i no a l'inrevés. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola, ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès – cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua... – els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original. Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per la preservació d'aquests elements, per evitar danys causats per maquinària.
10. Les zones verdes confrontants amb la vegetació de ribera de les rieres estaran destinades de manera preferent a ampliar la franja de vegetació natural de ribera dels cursos fluvials. En tot cas, en la seva part més allunyada del curs fluvial es poden situar espais i estructures pel gaudi dels ciutadans, sempre encaminades al passeig i a la contemplació, estudi i interpretació dels ecosistemes de ribera.
11. Sempre que sigui possible, els espais verds respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que en principi serà gota a gota – exceptuant les zones de gespa situades puntualment en indrets destinats a l'oci. Totes les basses agrícoles preexistents situades en l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com àrea ornamental d'aigües.

## CAPÍTOL VII. SISTEMA HIDROGRÀFIC. Clau SH

### Art. 107 Definició i classificació.

1. El sistema hidrogràfic el forma l'àmbit comprès per les lleres i la zona de servitud definides al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret

849/1986, d'11 d'abril, i modificat pel RD 9/2008, d'11 de gener, en endavant RDPH.

2. Constitueixen el sistema hidrogràfic el conjunt de rius, rieres, torrents i fonts naturals que estructurin el paisatge, així com les diverses capes freàtiques del subsòl, sempre i quan estiguin localitzats en sòl no urbanitzable.
3. Els béns que constitueixen el domini públic hidràulic (dph) són els definits a l'Article 2 de Reglament del domini públic hidràulic indicat.
4. Zones de protecció:

D'acord amb l'Article 6 del RDPH els marges de les lleres estaran subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, que es regula al RDPH.
  - b) A una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.
5. La zona de servitud:
    - a) Tindrà les finalitats establertes a l'Article 7.1 del RDPH, modificat pel RD 9/2008, d'11 de gener
    - b) Ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació i ser apta i practicable en tot moment.
    - c) Qualsevol obra o actuació en la zona de servitud haurà d'adequar-se a l'Article 7.2 del RDPH.
    - d) Les autoritzacions per a la plantació d'espècies autòctones en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA (Agència Catalana de l'Aigua)
  6. En cap cas la zona de domini públic hidràulic (dph) computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.
  7. El present POUM incorpora al sistema hidrogràfic aquells terrenys qualificats com a Sistema de cursos d'aigua per les anteriors Normes subsidiàries de planejament

#### **Art. 108** Condicions d'ús.

1. Es considera ús propi per al sistema hidrogràfic el següent, definit al Títol X de les presents Normes:
  - a) Espai fluvial.
2. Les activitats i els usos admesos estan definits a l'Article 7 del RDPH, referent a les zones de servitud.

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

#### **Art. 109 Condicions d'ordenació.**

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. Per poder realitzar obres en la zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA, a menys que el POUM o altres figures d'altre ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració haguessin estat informats per l'ACA i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (Art. 78.1 RDPH). En tot cas s'estarà al previst als Articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
3. Tores les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa i prèvia de la CHE.
4. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres, les desforestacions dels marges i de proteccions d'avingudes, les extraccions d'àrids i la tala d'arbrat. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
5. L'abocament o conduccions de residus industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua.
6. Es prohibeixen les obres de canalització dels curs hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent o amb les corresponents llicències d'aquesta. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització i es garantirà la seva integració en el paisatge.
7. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, guals...) i encreuaments caldrà tenir en compte el document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixin amb l'espai fluvial". El punt 6 del RDPH defineix les "zones inundables".
8. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguin el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local".
9. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció radial de 50 metres. A l'interior del àmbit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

10. 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 de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal recaptar l'informe de l'ACA o bé de l'organisme competent en matèria d'aigües.
11. Es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.
12. Es prohibeix urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, a excepció de les obres vinculades a la protecció i la prevenció de riscos.

#### **Art. 110 Protecció.**

1. En el sòl no urbanitzable, inclòs dins d'aquest sistema, s'estableix una zona de protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats com a sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
2. Als canals de regatge s'estableix una servitud d'edificació de 25 metres i de 40 metres per a l'establiment d'abeuradors o pous i també per a la pràctica d'activitats relacionades amb l'extracció d'àrids.
3. En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o embassaments s'haurà de redactar un pla especial que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del riu.



## TÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'ORDENACIÓ.

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

#### Art. 111 Regulació de l'edificació.

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

#### Art. 112 Tipus d'ordenació de l'edificació.

1. El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones en sòl urbà, sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable regulats en aquest POUM és la següent:

- a) Edificació en alineació a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres o a l'edificació específica del nucli històric de La Coma. Es regula fonamentalment per la pròpia alineació del vial amb que confronten. L'ocupació i l'alçada reguladora va referida a les alçades existents indicades als plànols d'ordenació, i per la fondària edificable, i detallat d'acord amb les qualificacions urbanístiques corresponents.

Pel seu destí, es distingeixen les diferents zones:

- 1 Nucli històric
- 2 Front de cases tradicionals
  - 2 Front de cases tradicionals existents
  - 2b Front de cases tradicionals de nova creació
  - 2c Front de cases tradicionals de nova creació
- 4 Masies i/o Cases pairals
  - 4.1 Masies i/o Cases pairals existents de conservació
  - 4.2 Masies i/o Cases pairals de nova creació i/o repetibles

- b) Edificació aïllada:

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

Pel seu destí, es distingeixen les diferents zones:

- 5** Habitatge unifamiliar aïllat
  - 5.1** Habitatge unifamiliar aïllat I
  - 5.2** Habitatge unifamiliar aïllat II
- 6** Serveis privats
  - 6** Serveis privats. Densitat alta
  - 6.b** Serveis privats. Densitat moderada

c) Volumetria específica:

Correspon a un sistema d'ordenació on els edificis s'ajusten una disposició determinada dels volums amb independència dels carrers i les parcel·les, segons determina la qualificació urbanística..

Pel seu destí, es distingeixen les diferents zones:

- 7** Volumetria específica
  - 7** Volumetria específica - genèric
  - 7h** Volumetria específica - serveis privats
  - 7m** Volumetria específica d'alta muntanya
  - 7t** Volumetria específica turística i comercial
- 8** Jardins privats
- 9** Activitats econòmiques i logístiques
- 10** Habitatge agrupat
  - 10.1** Habitatge agrupat I
  - 10.2** Habitatge agrupat II
  - 10.3** Habitatge agrupat III
  - 10.4** Habitatge agrupat IV
  - 10m** Habitatge agrupat d'alta muntanya
- 11** Usos mixtes

2. En el desenvolupament del planejament derivat és permesa la creació de sub-claus específiques per a cada un dels sectors en plans de millora urbana i plans parcials urbanístics, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:

- a) Parcel·la mínima.
- b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
- c) Alçada reguladora

d) Nombre màxim d'habitatges.

**Art. 113 Aplicació de les disposicions per a la regulació dels tipus d'ordenació.**

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

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

**Art. 114 Tipus de paràmetres.**

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

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

- Reculades.

#### **Art. 115 Alineacions.**

1. L'alineació de carrer:

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

2. L'alineació de façana:

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

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

- a) Edificació en alineació a vial:

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

- b) Edificació en volumetria específica:

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

3. L'amplada de vial:

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

- a) Les alineacions del viari estaran constituïdes per rectes i/o corbes paral·leles amb una distància de separació constant en qualsevol tram de vial entre dos de transversals. Es prendrà aquesta distància com a amplària de vial.

- b) Si les alineacions del viari no són paral·leles o presenten irregularitats, s'adoptarà com a amplària de vial, per a cada costat del carrer comprès entre dos de transversals, la distància puntual menor entre les dues alineacions considerades en el tram que es tracti.

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

- a) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del POUM i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.

5. L'eix del carrer:

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

6. Rasants:

a) Rasant de la via:

És el perfil longitudinal del seu eix.

b) Rasant de l'edificació:

És la cota a què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic. En els vials urbanitzats es considerarà la rasant de la vorera definida pel planejament o el projecte d'urbaització que el desenvolupi.

c) Rasant del terreny al voltant d'una edificació:

És la seva cota en el terreny on es fixi per aplicar la cota de la planta baixa.

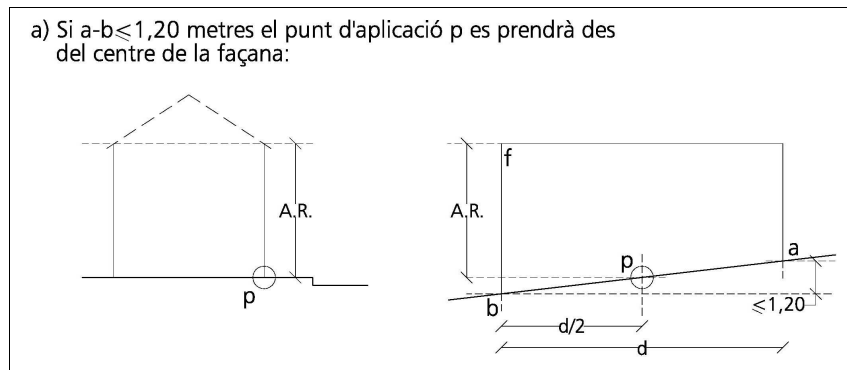
**Art. 116 Alçada reguladora i alçada màxima.**

1. S'entén per alçada reguladora la mesura vertical màxima que poden assolir les edificacions fins a l'arrencada de la coberta i per alçada màxima la mesura vertical total de les edificacions incloent la coberta. La concreció numèrica d'aquest paràmetre s'estableix en la regulació específica de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.
2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que serveix de referència a la línia d'arrencada de la coberta.

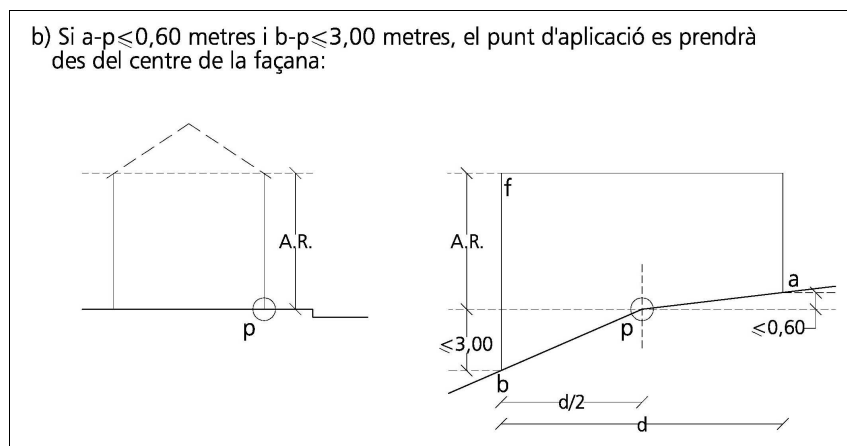
Aquest paràmetre s'aplicarà en els tipus d'ordenació d'edificació d'alineació a vial i entre les diferents zones d'un mateix tipus d'ordenació, mentre que l'alçada màxima s'aplicarà en els tipus d'ordenació d'edificació aïllada i d'edificació en volumetria específica.

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

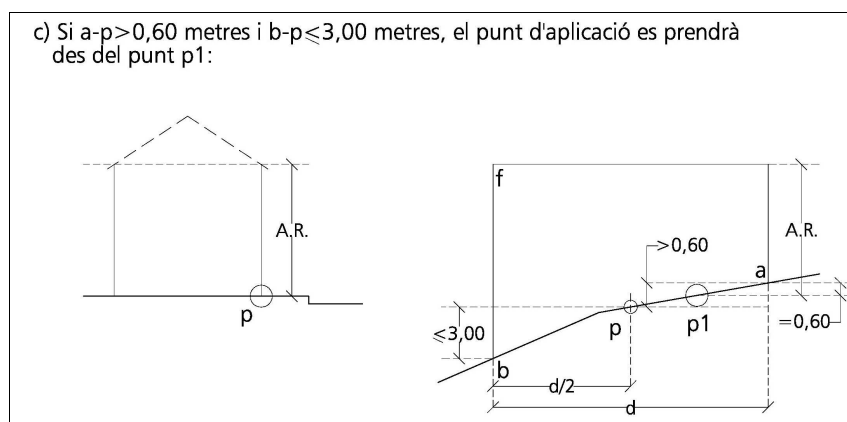
- a) De forma general, l'alçada reguladora de l'edificació s'amidarà en el centre de la façana principal, amb especificacions d'acord al nombre de vies a les que doni l'edificació.
  - i. Si la rasant del carrer, considerat el front de parcel·la, presenta una diferència de nivells entre extrems menor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



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

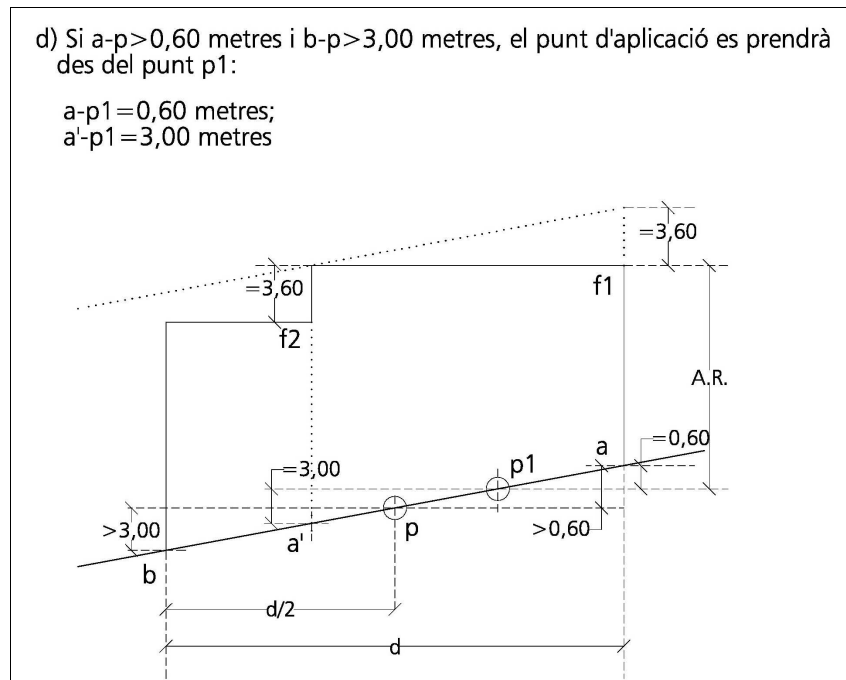


- iii. Si la diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) és major a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) és menor o igual a 3,00 metres, l'alçada reguladora s'amidarà 0,60 metres per sota de l'extrem de cota més alta, a partir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



- iv. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, degut al pendent de la rasant, la diferència de

nivells entre l'extrem de cota més alta (a) i el centre de façana (p) sigui major a 0,60 metres i entre l'extrem de cota més baixa (b) i el centre de façana (p) sigui major a 3,00 metres, les façanes s'hauran de dividir en els trams que calguin per que això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram correspongués a una façana independent.



4. Ordenació de l'edificació aïllada:

- Serà d'aplicació obligada el concepte d'alçada màxima en la qual es mesura l'alçada de l'edificació, que inclou la coberta.
- L'alçada màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.
- De forma general, l'alçada màxima es determinarà a cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
- En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esgraonadament, els volums d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes considerades com a planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cadascuna de les parts esmentades.

5. Ordenació de l'edificació per volumetria específica:

- L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes queda establerta a les normes aplicables a cada zona.

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

#### **Art. 117 Elements per damunt de l'alçada reguladora.**

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

- a) La coberta de l'edifici serà de pendent constant i amb pendent inferior al 36% quan sigui de teula àrab i inferior al 60% en les cobertes de pissarra, els quals són els dos únics materials permesos. L'arrencada de la coberta se situarà sobre unes línies horitzontals situades als plans interiors de façana anterior i posterior de l'edifici, amb una alçada màxima de carener regulada a les normes aplicables a cada zona. En qualsevol cas, l'alçada màxima del carener de la coberta sobre la línia d'arrencada dels vessants serà de 4,5 m.
- b) La cambra d'aire de la coberta es permetrà utilitzar com a espai habitable si aquest queda vinculat a l'habitatge de la planta inferior en cas d'edificacions amb ús residencial, o per a habitacions d'instal·lacions hoteleres, sense superar en cap cas l'edificabilitat neta resultant per a cada parcel·la. No computarà als efectes d'edificabilitat en les parts d'alçada inferiors a 1,6 m.
- c) En cap cas no és permès que es formin paraments verticals per sobre de l'alçada reguladora per disposició de les cobertes, a excepció de les montees necessàries per fer el carener.
- d) En edificació aïllada i amb volumetria específica es permetrà la construcció de capelles o llucanes sense que depassin el carener.
  - i. En el cas d'utilitzar-se llucanes, l'extensió global de les mateixes no superarà una tercera part de la longitud de la coberta.
  - ii. Les llucanes hauran de disposar-se en una única filera horitzontal i no afectaran la continuïtat de la línia de la barbacana o ràfeg.
  - iii. La separació mínima entre llucanes és de 1,5 m.
  - iv. Els forats de la coberta produïts per celoberts tindran el mateix tractament que les altres obertures

- v. Sobre els plans inclinats de la coberta només es permetran els volums de les llucanes, xemeneies, antenes, panelles (coronacions de la coberta exclusivament decoratives) i paraneus, així com la resta d'elements descrits a l'article següent.
- e) Per a les zones de sòl urbà amb zones d'ordenació segons edificació aïllada en les que es permeti la construcció de finestres tradicionals o llucanes al teulat s'adoptaran les següents limitacions:
- i. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 25% de la superfície de la coberta i s'hauran de separar del pla de façana una distància mínima de forma que no trenquin la barbacana.
  - ii. Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

#### **Art. 118 Elements tècnics per damunt de la coberta.**

1. Els elements tècnics de les instal·lacions per damunt de la coberta són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com les xemeneies, parallamps, captadors solars, lluernes, infraestructura de telecomunicacions, infraestructura de climatització, accessos a la coberta, maquinaria d'ascensor, i d'altres.
2. Les xemeneies, parallamps i altres elements tècnics tradicionals, en cas de ser incorporats al projecte d'edificació, hauran d'estar dissenyats seguint criteris de respecte cap a l'entorn construït.
3. S'admet la col·locació a la coberta de plafons captadors d'energia solar sempre i quan les especificacions de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament no ho prohibeixin i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.
4. Queda prohibida en tot cas, la col·locació en la coberta de maquinària vinculada a la climatització de les edificacions, i s'haurà d'integrar adequadament dins de la coberta o en defecte en l'espai lliure privat de la parcel·la.
5. Als edificis plurifamiliars les construccions auxiliars de màquines d'ascensor, escales, dipòsits i altres similars hauran de quedar integrats dins la coberta.
6. Tots els elements construïts que sobresurtin del pla de la teulada no sobrepassaran en més de 4,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

#### **Art. 119 Façanes.**

1. Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.

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

Totes les façanes tindran consideració de façana principal.
  - c) Edificació en volumetria específica:

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

#### **Art. 120 Mitgeres.**

1. S'entén per mitgera el mur lateral, partió de dues edificacions o finques que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat quedi interrompuda per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Les parets mitgeres son d'obligada construcció i hauran de tenir el mateix tractament estètic que les façanes, encara que quedin al descobert de manera provisional.
3. Una mitgera té caràcter de temporal o provisional quan en vista del planejament vigent aquesta pugui arribar a desaparèixer en quedar tapada per l'edificació veïna.
4. En cas de l'enderroc d'una edificació, el promotor haurà d'arranjar i agençar les mitgeres que quedin descobertes, encara que aquestes ho siguin de forma provisional amb arrebossats o pintura del nivell de qualitat d'una façana.
5. S'entén per mitgeres definitives aquelles que a la vista del planejament vigent no sigui possible o previsible ser tapades amb edificacions, tota vegada que són conseqüència de:
  - a) Canvis d'alçada en illes amb fronts de diferent alçada.
  - b) Parets cegues al pati d'illa com a conseqüència de parcel·les que no assoleixin la profunditat edificable de l'illa.

- c) Edificacions que limitin amb volumetries especials com ara edificis de catàleg, esglésies, equipaments de volumetria especial, ordenacions volumètriques residencials, etc.
  - d) Parets límits de front principal amb front secundari.
  - e) Edificis en zona industrial.
6. Les mitgeres definitives seran considerades com a façanes i en conseqüència el seu tractament serà únicament amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana principal.
  7. De forma específica per a les edificacions d'habitatge tradicional rural és obligatòria la construcció d'aquestes mitgeres definitives amb pedra o arrebossat.
  8. Es podrà justificar la construcció de nous calls per a la recollida d'aigua i neu.
  9. Per tal d'evitar la presència de mitgeres provinents de zones amb ordenació d'alineació a vial i volumetria específica, en les quals l'edificació es pot separar dels límits a les parcel·les veïnes, es permetrà que la nova construcció pugui adossar-se a l'edificació existent sense mantenir, en aquell llinar, la separació mínima prevista i sempre que s'aconsegueixi fer desaparèixer la mitgera d'edificis anteriors.

#### **Art. 121 Cossos sortints.**

1. Són cossos sortints aquells que sobrepassen de la línia de façana o de l'alineació interior i tenen caràcter d'habitables o ocupables, estiguin tancats, semitancats o oberts.
2. Cossos sortints tancats:  
  
Cossos com els miradors, les tribunes i altres similars amb tots els costats definits amb tancaments.
3. Cossos sortints semitancats:  
  
Cossos que tinguin tancat algun dels cantons laterals amb tancaments opacs, com són les galeries o els balcons tancats lateralment.
4. Cossos sortints oberts:  
  
Cossos com els balcons i les terrasses.
5. La volada màxima dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana. Aquests s'hauran de separar de la paret mitgera o als límits privats de l'edificació almenys 1,2 m. o tant com volin.
6. Per a la regulació dels cossos i elements sortints s'estarà al que es disposi a les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament. En

cas que no es determinés s'aplicaran les condicions que s'especifiquen en aquest article i les corresponents ordenances d'edificació.

7. Els cossos sortints computaran, en tot els casos, a efectes d'ocupació.
8. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat neta i de la superfície de sostre edificable, mentre que en els semitancats aquesta superfície computarà només al 50% i en els oberts no computaran pel càlcul d'aquests dos paràmetres, però si, en canvi, a efectes de l'ocupació màxima en planta i si és el cas per les separacions als límits parcel·lars.
9. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa. Amb les limitacions i restriccions establertes per a cada zona o sector, s'admeten els cossos sortints a partir de la primera planta amb les següents condicions:
  - a) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 10 metres.
  - b) No es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats en carrers menors de 4 metres.
  - c) El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1 metre de la paret mitgera.
  - d) L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints no podrà ser inferior a 3,5 metres.
10. En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, menys en els casos que s'estableixi explícitament una normativa especial per a zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides als següents punts:
  - a) Edificació aïllada:

El vol dels cossos sortints tancats o semitancats vindrà limitada per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.
  - b) Edificació en volumetria específica:

Els cossos sortints tancats, semitancats o oberts es definiran conjuntament amb l'ordenació. En les casos que les ordenacions volumètriques comportin façanes alineades al carrer, seran d'aplicació les limitacions establertes en les ordenacions segons alineacions a vial.
11. La longitud màxima dels cossos sortints no sobrepassarà 1/10 de l'amplada dels carrers que hi dongui front en les edificacions amb alineació de vial en que sigui permès.
12. Ateses les especials condicions climatològiques del municipi s'autoritza, per a les construccions existents amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del pre-

sent POUM, l'ocupació de la franja no edificable front al vial d'accés principal, amb un porxo obert de dimensions màximes 3 metres x 6 metres. L'ocupació i edificabilitat d'aquest porxo no computaran als efectes del compliment dels paràmetres de la clau urbanística corresponent. Aquest porxo haurà de situar-se totalment dins de l'espai de la parcel·la i no podrà situar-se a menys de 2 metres dels límits amb d'altres parcel·les.

13. En edificacions existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM situades en sòls de clau 7 s'autoritza la creació de nous cossos sortints oberts, amb les següents condicions:
  - a) Que tinguin un vol màxim d'1,5 metres.
  - b) Que donin front a un espai lliure o viari (diferent de la carretera LV-4012), que permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim de 12 metres.

#### **Art. 122 Elements sortints.**

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

xima de 3 metres, sempre que compleixin també la condició que el vol sigui inferior a l'amplada de la vorera menys 0,60 metres. L'alçada mínima d'aquests elements serà de 3 metres i se separarà al menys 2 metres de les finques confrontants.

#### **Art. 123 Tanques.**

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els espais públics. Les tanques són obligatòries a tots els límits del solar i s'amidaran des de la cota natural del terreny.
2. En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, menys en el cas que s'estableixi explícitament una normativa especial per a les zones o categories de sòl de desenvolupament, són d'aplicació les prescripcions recollides als següents punts.
3. Edificació aïllada i volumetria específica:
  - a) L'alçada màxima de les tanques serà 1,50 m, mesurada a partir de la rasant del vial en la vorera. Es podran fer amb material massís, preferentment pedra autòctona, fins una cota màxima de 0,75 metres per damunt de la vorera o del terreny i es continuarà tota amb barrots de ferro, piquets de fusta o granit, làmines metàl·liques horitzontals o verticals amb transparències o amb vegetació d'arbustiu viu. No s'admeten el acabats amb elements punxents, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
  - b) Dins de la zona edificable de la parcel·la no es poden fer murs de contenció vistos superiors a 3 metres d'alçada, i es prohibeixen els frontons. Els murs de contenció vistos, fins a 3 metres d'alçada, seran de pedra del país o revestits d'aquesta.

#### **Art. 124 Reculades.**

1. S'han de conservar les alineacions actuals amb totes les seves irregularitats excepte si els plànols d'ordenació indiquen expressament una alineació de façana nova.
2. En tot cas, en els tipus d'ordenació o de les zones que s'autoritzen, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. En els carrers que presentin seccions de pas estretes, s'haurà de garantir l'amplada mínima del vial en 3,5 metres per tal de permetre l'accés als serveis públics, mantenint en tot moment la mateixa forma en planta que la finca precedent. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. Edificació en alineació a vial: A partir de l'altura de la planta baixa es podrà recular l'edifici, sempre i quan no es produeixi, ni pugui produir-se, parets mitge-

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

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

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

#### Art. 125 Tipus de paràmetres.

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

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

#### Art. 126 Parcel·la.

1. Definició:
  - a) S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable, que compleixi amb les condicions previstes pel planejament, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució de la urbanització i de l'edificació.
  - b) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat. Es pot donar el cas que una parcel·la compregui diverses propietats, i també el contrari.
  - c) Quan dins d'aquestes Normes urbanístiques o en el planejament derivat, s'estableixi una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de grandària o forma, serà obligatori per poder edificar-hi complir aquesta superfície mínima o condicions de forma. S'exceptuen aquelles parcel·les petites en sòl urbà existents anteriorment a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o quan ho permetin explícitament o hagin estat adjudicades per projecte de reparcel·lació aprovat prèviament a la tramitació d'aquest POUM.

- d) Les parcel·les que haguessin perdut la superfície mínima que tenien inicialment en menys d'un 20%, per raó de cessió voluntària a la Administració o per expropiació parcial de la mateixa, mantindran l'edificabilitat i densitat d'abans de la disminució.
- e) Les parcel·les mínimes seran indivisibles. La qualitat de parcel·la indivisible haurà de fer-se constar obligatòriament a la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

2. Regularització de parcel·la:

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

3. Front mínim:

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

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

**Art. 127 Solar.**

- 1. Per tal que una parcel·la tingui la consideració de solar haurà de complir condicions mínimes d'urbanització i superfícies establertes en el planejament i s'ajusti a les condicions determinades per la legislació vigent (Article 29 del DL 1/2010):
  - a) Que la parcel·la estigui classificada com a sòl urbà i que sigui apte per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística.
  - b) Que la parcel·la tingui assenyalades alineacions i rasants.
  - c) Que la parcel·la sigui susceptible de llicència immediata perquè no ha estat inclosa en un polígon d'actuació urbanística ni en un pla de millora urbana.

- d) Que per edificar no hagi de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar les alineacions o completar la xarxa viària, o es faci la cessió abans d'iniciar la construcció.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà que s'ajusti a les anteriors determinacions és necessari que la parcel·la disposi dels serveis urbanístics adequats a l'ús del sòl previst, d'acord amb el que disposa l'Article 26 del DL 1/2010:
- a) Xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclòs el pas de vianants.
  - b) Xarxes d'abastament d'aigua i sanejament.
  - c) Subministrament d'energia elèctrica.
3. Això no obstant, quan no s'acompleixi amb les condicions del punt anterior d'aquest article, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
  - b) Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de 3 mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa general de Dipòsits o a la Corporació municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. Mentre no es constitueixi la garantia i es comprometin les cessions, no s'atorgarà la llicència.
4. En qualsevol cas, i tal com determina la legislació vigent, Article 237.4 del Decret 305/2006, l'Ajuntament condicionarà l'atorgament de la llicència d'ús i primera ocupació a la prèvia finalització de l'obra urbanitzadora. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar, previ informe tècnic, les garanties suficients pel manteniment i conservació de la urbanització existent, independentment de les garanties que si s'escau, procedeixin per completar la urbanització.
5. En els casos que sigui d'aplicació es tindrà en compte el que disposa la Llei 3/2009 de Regularització i Millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

#### **Art. 128 Illa.**

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

#### **Art. 129 Ocupació.**

1. S'entén per ocupació màxima per parcel·la aquell percentatge de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupat per la projecció horitzontal de l'edificació o pels soterranis.
2. L'ocupació màxima de parcel·la queda establerta en les normes aplicables per a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i les plantes soterrànies en les zones o categories de sòl de desenvolupament en que es permetin.
4. Les plantes soterrànies resultants d'excavació podran excedir com a màxim un 20% de l'ocupació màxima de parcel·la en el cas d'edificacions unifamiliars, mantenint en tot cas, les separacions mínimes a límits de parcel·la.
5. Les plantes soterrànies en el cas de les edificacions plurifamiliars aïllades podran ocupar fins a un 20% més de l'ocupació tipus sempre que s'asseguri que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí en un 80% de la seva superfície.

#### **Art. 130 Espai lliure interior d'illa.**

1. S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la fondària edificable.
2. Com a norma general, el pati interior d'illa serà totalment edificable quan després d'aplicar el paràmetre de fondària edificable no es pugui incloure un cercle de diàmetre igual o superior a 8 metres. En aquest cas, es permetria l'edificació de la planta baixa amb una alçada màxima de 3,5 metres, estant la coberta d'aquesta edificació 0,40 metres per sobre del paviment del forjat de la primera planta com a màxim.
3. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
4. La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes a les corresponents zones, categories de sòl de desenvolupament, o a les específicament determinades pel planejament.
5. La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.

#### **Art. 131 Espai lliure de parcel·la.**

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

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

#### **Art. 132 Edificabilitat.**

1. S'entén per edificabilitat la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència - parcel·la, unitat, sector - i s'haurà d'expressar en metres quadrats de sostre (m<sup>2</sup>st) per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>sl).

2. Coeficient d'edificabilitat bruta:

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

3. Coeficient d'edificabilitat neta:

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

4. Sostre màxim:

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m<sup>2</sup>st) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes Normes urbanístiques.

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

- a) A efectes de càlcul d'edificabilitat computarà la superfície de sostre de l'edificació tancada i semitancada, a efecte del que estableixin les especificacions de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

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

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

- d) La superfície que ocupin els patis de ventilació i il·luminació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat en tot allò que no excedeixi les dimensions mínimes regulades per aquesta Normativa.

- e) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efecte d'edificabilitat.

- f) Les golfes o plantes sota coberta computaran a efectes d'edificabilitat d'acord a les condicions específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

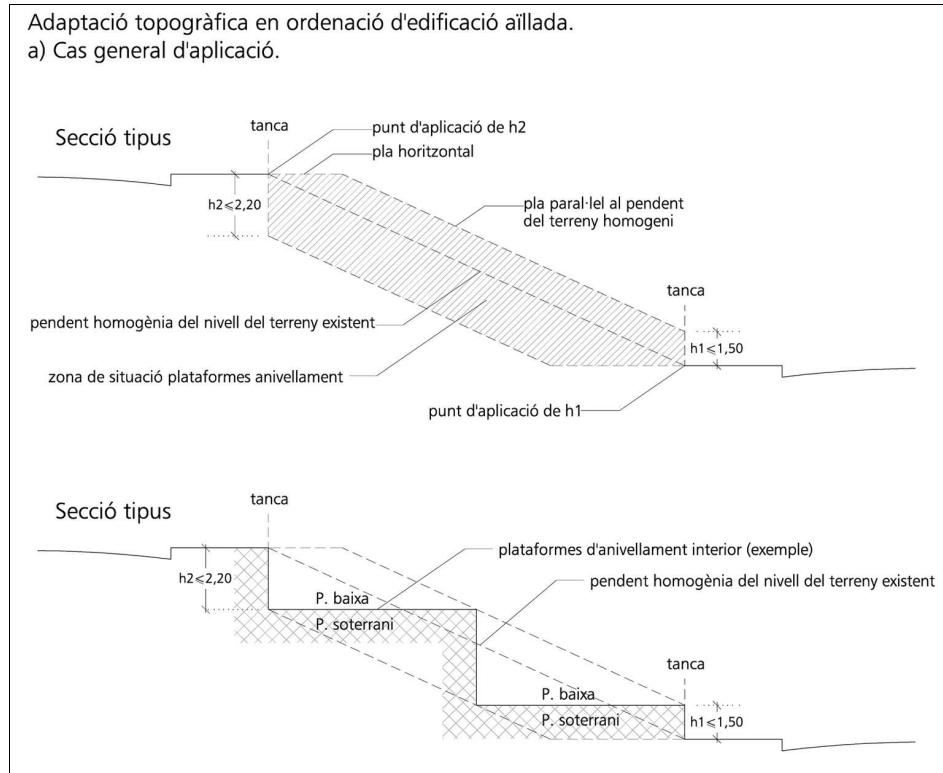
**Art. 133 Adaptació topogràfica del terreny.**

- 1. Edificació en alineació a vial:

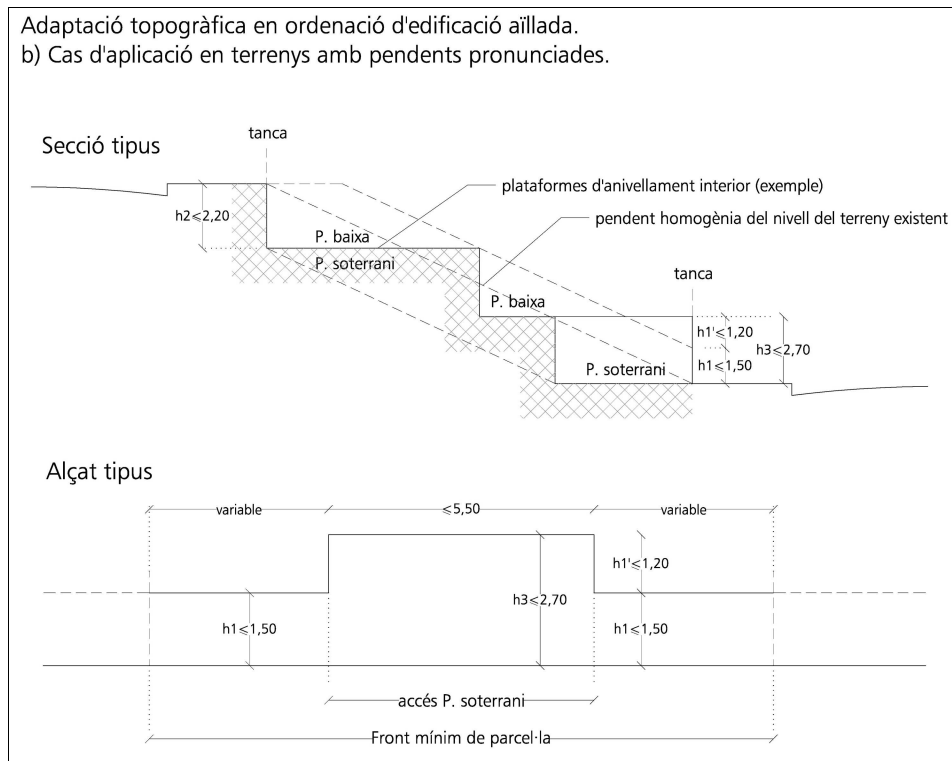
La separació de carrer o espai públic s'adaptarà a les definicions i regulacions de les plantes baixes i soterrani.

- 2. Edificació aïllada i volumetria específica:

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



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



- e) La planta soterrani que es defineix al punt 2.d) del present article podrà situar l'aparcament i espais auxiliars de l'edificació al límit de parcel·la, havent-se de reposar i mantenir en condicions la vegetació sobre el sostre de l'aparcament. Aquesta planta soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat ni ocupació, si bé no podrà depassar del 10% de la superfície del solar
- f) En els límits de parcel·les i franges de separació obligatòries no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En tot cas, el perfil transversal haurà d'estar comprès dins d'un talús màxim de proporció 2/3 amb el veí, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En tot cas, es podrà preveure la coordinació entre veïns propietaris de parcel·les pel que fa a la substitució i reposició de terres en el límit de la parcel·la.
- g) En tot cas, els projectes constructius hauran d'acompanyar-se de plànols de seccions topogràfica longitudinal i transversal a escala mínima de 1:200, amb indicació de la rasant actual del terreny, secció modificada de la rasant actual del terreny i situació relativa de la edificació proposada, així com l'alçat de les tanques. En cas que no sigui possible establir la rasant existent del terreny, aquest es substituirà per la línia teòrica descrita a l'apartat 2.c d'aquest article.
- h) Els murs de contenció i les pantalles vistes no podran superar en cap cas l'alçada màxima de 3 metres.
3. En el cas que un sector estigui localitzat en un terreny amb pendents superiors al 20%, els percentatges d'ocupació i edificabilitat admesos seran:

- a) Del 20% al 35% de pendent: s'haurà de disminuir en 1/6.
- b) Del 35% al 50% de pendent: s'haurà de disminuir en 1/4.
- c) Major del 50% de pendent: serà imprescindible que un estudi d'ordenació del sòl i l'edificació delimiti els àmbits on es prohibeixi l'edificació, sense sobrepassar en cap cas els límits anteriors.
- d) En els sectors de sòl urbanitzable que presentin desnivells superiors als 3 metres, naturals o procedents d'aterrossaments agrícoles, el pla parcial urbanístic que els desenvolupi justificarà el tractament d'aquests desnivells, de forma particular pel que fa a l'estabilitat del sòl.
- e) Els plans parcials urbanístics que ordenin el sòl anteriorment descrit han de preveure necessàriament la disposició dels accessos i els aparcaments a cada parcel·la, o establir les condicions que han de garantir-los.

## CAPÍTOL IV. PARÀMETRES RELATIUS A L'EDIFICACIÓ.

### Art. 134 Tipus de paràmetres.

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

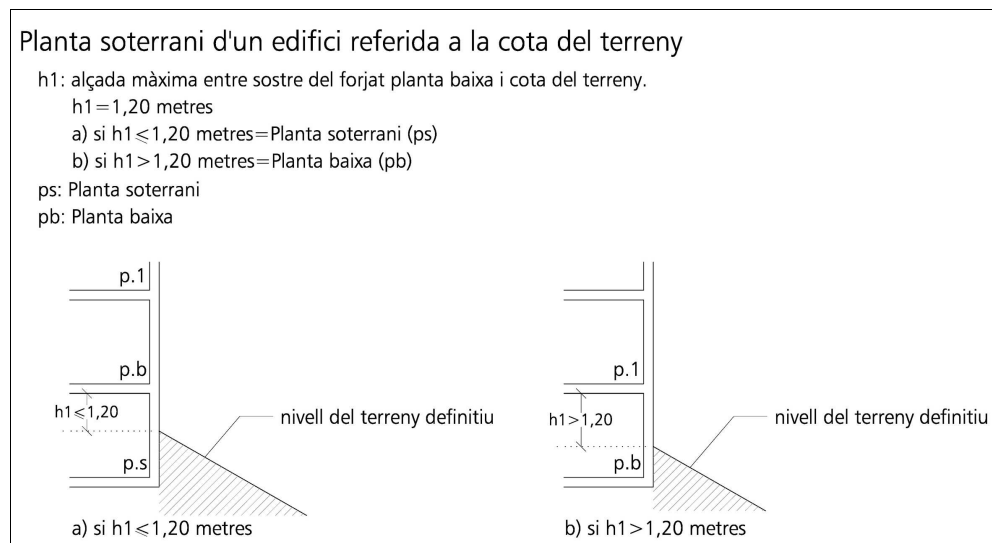
- Nombre de plantes.
- Planta soterrani.
- Planta baixa.
- Planta pis.
- Planta sota coberta.
- Coberta.
- Alçada de les plantes.
- Construccions auxiliars.
- Piscines.
- Patis de llum o celoberts.

### Art. 135 Nombre de plantes.

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

### Art. 136 Planta soterrani.

1. La construcció de plantes soterranis queda establerta en les normes aplicables per a cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
2. En l'ordenació de l'edificació en alineació a vial, les plantes soterranis seran aquelles plantes situades per sota de la que té la condició de planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.
3. En els soterranis no es permeten els usos residencial i sanitari ni els que suposin permanència continuada de les persones. Els soterranis per sota del primer, cas que s'autoritzi, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
4. De forma general i d'acord amb les especificacions de cada zona o categoria sòl de desenvolupament, per als tipus d'ordenació d'edificació aïllada i ordenació per volumetria específica, es considerarà planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys de 1,20 metres per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semi soterrada de la qual el seu sostre estigui per sobre d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.



5. Per als tipus d'ordenació d'edificació aïllada i volumetria específica també serà planta soterrani la determinada per l'adaptació topogràfica del terreny en parcel·les amb pendents pronunciada establerta al capítol anterior.
6. En cas d'ús hotel·ler, el forjat superior de la planta soterrani podrà superar el nivell natural del terreny fins a un màxim de 1,60 metres per tal de destinar la planta a serveis, en tot cas sense computar en l'edificabilitat.
7. De forma general, l'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

8. Si per causa del pendent del terreny el soterrani no estigues soterrat totalment i tingues una o diverses façanes descobertes, cada zona o categoria de sòl de desenvolupament regularà l'alçada màxima permesa sense que en cap moment es sobrepassin en 3 metres l'alçada reguladora, sigui o no utilitzada la planta soterrani. En cas que es depassi aquesta alçada es reduiria l'alçada reguladora fins que la complís.
9. Edificació en alineació a vial:
  - a) L'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins un 20% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació, sempre que es garanteixi que l'espai ocupat es condicionarà com a jardí a nivell de la cota de planta baixa i es faci un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.
10. Edificació aïllada:
  - a) Edificació plurifamiliar:

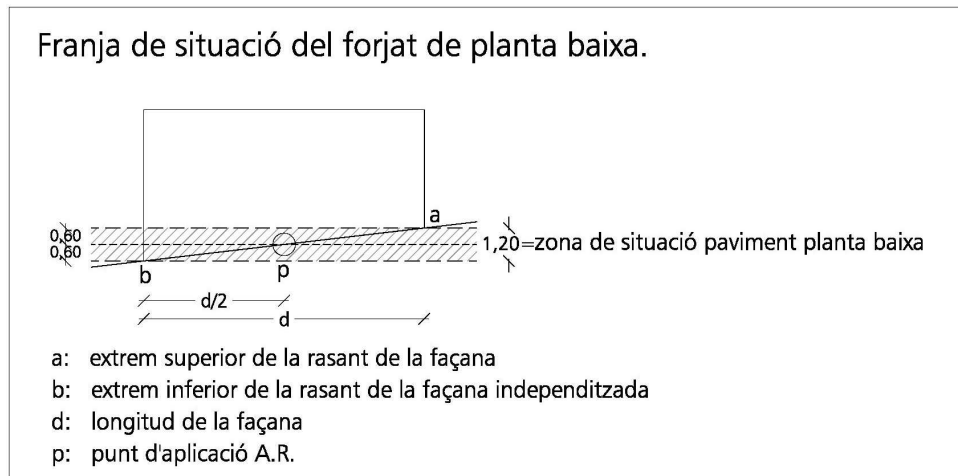
La planta soterrani podrà ultrapassar en un 20% l'ocupació màxima de parcel·la sempre que no sobresurti en cap dels seus punts 1,20 metres per sobre de la rasant definitiva del terreny.
  - b) Edificació unifamiliar aïllada o en filera:

L'ocupació de la planta soterrani podrà excedir com a màxim un 20% de l'ocupació admesa però haurà de mantenir les distàncies a vial, parcel·les veïnes i fons de parcel·la, sense perjudici del què es preveu en cas de desnivells especials.
11. Edificació per volumetria específica:
  - a) Les condicions de les plantes soterrani seran definides pel pla parcial urbanístic o pla especial corresponent.
12. S'exceptuen de les limitacions dels punts 8a i 9a, del present article, aquelles parcel·les que destinin la planta soterrani a aparcaments d'ús públic d'acord amb l'Ajuntament.
13. Els propietaris de les plantes soterrani i els tècnics redactors dels projectes d'edificació hauran de prendre totes les mesures necessàries, tal com dipòsits d'acumulació, bombes, vàlvules antiretorn o d'altres, per tal d'evitar la presència d'aigües que en cas de pluges intenses poguessin afectar les plantes soterrani.

#### **Art. 137 Planta baixa.**

1. Edificació en alineació a vial:

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



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

2. Edificació aïllada i volumetria específica:

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

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

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

**Art. 138 Planta pis.**

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

**Art. 139 Planta sota coberta.**

1. Es consideraran com plantes sota coberta aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per a la formació de la sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0,30 metres sobre l'últim forjat real sense que el total superi l'alçada màxima admesa a la zona corresponent.
2. Estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora quan així ho indiquin les ordenances d'una zona. De manera general no es permet que les golfes habitables puguin constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior a menys que així s'estableixi a les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

Pel que fa a edificacions que canviïn d'ús residencial a hotelier es permetrà la construcció d'habitacions independents i zones comuns a l'espai sota coberta, sempre i quan es respectin les condicions d'edificació i estètiques de les respectives zones o categories de sòl de desenvolupament.

3. La superfície de les plantes sota coberta amb una alçària lliure superior a 1,60 m computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no.
4. Les obertures de ventilació i il·luminació de les plantes queden regulades a la normativa específica de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.
5. Aquesta planta sota coberta tindrà el forjat situat en l'arrencada de la coberta en la línia de façana, encara que no s'esgoti l'alçada reguladora màxima.

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

#### **Art. 140 Coberta.**

1. Tret que les ordenances específiques d'una zona o categoria de sòl de desenvolupament admetin expressament la singularitat, les cobertes estan subjectes a les determinacions següents:
  - a) La coberta serà inclinada, preferentment a dues aigües i simètrica respecte la planta de l'edifici.
  - b) El carener se situarà:
    - Paral·lel a la façana de l'edifici al carrer en l'edificació en alineació a vial.
    - Amb una alçada màxima de 4,50 metres per sobre de l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana, que pot coincidir amb l'alçada reguladora màxima.
2. La coberta de l'edifici serà de pendent constant i amb pendent inferior al 36% quan sigui de teula àrab i inferior al 60% en les cobertes de pissarra, aquests són els dos únics materials permesos.

3. Les cobertes es construiran, preferentment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes, tot allò amb l'obligat ús del canaló de ràfec per a recollida de les aigües pluvials i l'entubat de les mateixes fins al clavegueró del carrer, la voravia, i preferiblement als dipòsits d'emmagatzematge per a rec, segons correspongui.
4. Per sobre dels plans definits per a la teulada caldrà ajustar-se als paràmetres definits als articles de les presents Normes urbanístiques referents als elements per damunt de l'alçada reguladora i als elements tècnics per damunt de la coberta, sempre i quan quedin integrades de la manera més idònia a la solució constructiva.
5. Tots els elements construïts que sobresurtin del pla de la teulada no sobrepassaran en més de 4,50 metres l'alçada de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

#### **Art. 141 Alçada de les plantes.**

1. Alçada lliure d'una planta:  
És la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.
2. Alçada total d'una planta:  
És la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre.
3. Alçada útil d'una planta:  
És la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, o elements estructurals puntuals. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança.
4. En obres de rehabilitació d'edificacions tradicionals es podran substituir els forjats per tal de assolir les exigències entorn a l'habitabilitat dels habitatges o habitacions hoteleres sempre i quan no s'afectin façanes amb noves obertures.

#### **Art. 142 Construccions auxiliars.**

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control, barbacoes i altres usos similars.
2. Per a les existents, s'admet la conservació de les realitzades amb llicència o que hagin estat objecte de legalització amb anterioritat a la data d'aprovació del present Pla.

3. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.
4. Sempre que no s'indiqui en les normes específiques de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament, les construccions auxiliars se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació, respectant les reculades i les separacions de llandars establertes a cada zona.
5. Edificació aïllada unifamiliar:
  - a) Les construccions auxiliars com els garatges, cambra de calefacció i altres es podran edificar al límit de parcel·la sempre i quan aquestes construccions tinguin la categoria de planta soterrani.

#### **Art. 143 Piscines.**

1. Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni edificabilitat, i poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una distància mínima de 1,50 metres respecte dels llandars a carrer i veïns per tal d'evitar afectacions a les tanques.
2. Els armaris que continguin la maquinària de la piscina que per les seves reduïdes dimensions no siguin practicables, podran situar-se adossats a les tanques i no computaran als efectes de càlcul de l'ocupació per edificacions auxiliars.
3. Les piscines hauran de comptar obligatòriament amb sistemes de tractament de l'aigua, per raó d'estalvi en el consum d'aigua i estar dotades amb els elements de seguretat corresponents.

#### **Art. 144 Patis de llum o celoberts, patis de ventilació i ventilació d'escales.**

Els patis de llums o celoberts hauran de complir els paràmetres de dimensió, forma, obertures i demés condicions establertes per la normativa en matèria d'habitabilitat, el Codi tècnic de l'edificació (CTE) i altres disposicions que siguin vigents en cada moment. També es regularan d'aquesta manera els patis de ventilació i la ventilació d'escales.

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

#### **Art. 145 Tipus de paràmetres.**

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

- Composició de façanes.

- Materials i acabats de façanes.
- Materials i acabats de cobertes.

#### **Art. 146 Composició de façanes.**

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

2. Edificació en alineació a vial:

En les zones d'ordenació tradicional que conformin àmbits d'interès arquitectònic s'estableix l'aplicació dels següents criteris compositius en les noves edificacions:

- a) Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents criteris compositius:

- i. La composició de façana haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50 % de la seva superfície, havent de superar sempre l'alçada a l'ample.

- ii. La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta golfes.

3. Edificació aïllada:

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

#### **Art. 147 Materials i acabats de façanes.**

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

2. Serà obligatori l'acabat amb pedra o arrebossat de morter de calç de totes aquelles façanes que confrontin amb vial o a l'espai públic i que es regulen amb les qualificacions 1,2 i 4.

4. Edificació en alineació a vial:

- i. Les cobertes seran de teula àrab i color tradicional. La comisa serà obligatòria amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions veïnes i els careners seran sempre paral·lels als vials.
- ii. Materials i colors de l'edifici:

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic de les edificacions del carrer o plaça al què pertanyen.

Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els següents:

1. Formes volumètriques complexes i distorsionades.
2. Canvis de colors en superfície d'una mateixa façana o en diferents del mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat.
3. Tribunes tancades o balcons amb baranes massisses.
4. Colors i tonalitats que contrastin amb l'entorn urbà.
5. Arrebossats de pòrtland vistos
6. Pareds de maó, totxana o blocs de formigó vistos quan són de cares per arrebossar.
7. Imitacions de pedra (arrebossats, pintures, ...).
8. Aplacats ceràmics de rajola de valència o de qualsevol element artificial.
9. Plafons de plàstic o metàl·lics
10. Gelosies prefabricades de ceràmica o de vidre
11. Fusteria metàl·lica sense pintar

Els materials i elements que es recomanen són:

12. Volums senzills i compactes
13. Pedra natural, arrebossats en color clar en la gamma dels terrosos i ocres.
14. En edificacions amb ordenació de l'edificació d'alineació a vial i volumetria específica s'admet l'ús de paraments de fusta dins la composició de les façanes, fins a un màxim d'1/3 de la façana o façanes on s'hi incorpori.
15. Baranes de ferro o fusta, de dibuixos senzills i de color tradicionals.
16. Baixants i desguassos vistos en ceràmica, zinc o ferro fos.

17. Fusteria de fusta natural o pintada de color similar al de la façana.

iii. Mitgeres vistes

Les mitgeres que quedin vistes encara que sigui de manera temporal, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes, es tractaran amb el mateix material i color de la façana principal.

5. En edificació aïllada i en volumetria específica els paràmetres relatius a l'estètica i acabats es detallen a cada una de les claus

6. Pedra de la zona:

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

7. Fusta:

a) En cas de rehabilitació d'edificacions, i atenent al seu estat de conservació s'hauran de conservar i condicionar els elements portants de fusta de les obertures de les façanes de les edificacions, tals com les llindes i les jàsseres, i només podran ser substituïts per altres peces de similar mida i aspecte. En cap cas podran ser restituïdes amb peces prefabricades de formigó, pedra, acer o ceràmica.

b) En cas d'utilitzar fusteries d'acer inoxidable, alumini o PVC, hauran de quedar cromàticament integrades dins del conjunt edificat, i en cap cas podran ser de colors llampants ni blancs. De tota manera, caldrà prioritzar la utilització de la fusta.

c) De forma general, la fusta emprada de forma diversa en les façanes haurà d'estar degudament tractada.

8. Metall:

a) L'ús dels diferents elements metàl·lics, tant com a element constructiu o estructural vist, o com a sistema de revestiment, només es permetrà sempre i quan aquest quedi integrat cromàticament al conjunt edificat, previ informe tècnic de l'Ajuntament, que serà vinculant.

b) En cas de rehabilitació, les edificacions que disposin de baranes realitzades amb ferro colat o altres tipus s'hauran de conservar i mantenir, evitant la seva substitució per baranes de fusta.

c) Els canalons, els entubats d'instal·lacions i altres elements que discorren per el pla de façana de les edificacions hauran de ser metàl·lics i quedaran integrats cromàticament al conjunt de l'edificació.

d) No s'admetrà l'alumini com a element de revestiment.

9. Vidre:

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

10. Formigó:

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

11. Plàstics i similars:

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

12. Fibrociment:

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

13. De forma específica, en les zones de formació històrica, amb les claus 1,2 i 4, s'estableixen els següents punts en les casos de rehabilitació i de nova edificació:

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

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

**Art. 148 Materials i acabats de cobertes.**

1. De manera general, els edificis s'hauran de cobrir amb pissarra negra o teula àrab atenent el material de coberta predominant de l'àmbit on s'hagi d'implantar l'edificació, atenent en tot moment a criteris de respecte ambiental

i paisatgístic front el patrimoni edificat. En les edificacions situades en les estacions d'esquí, magatzems, construccions agrícoles i industrials, les cobertes podran ser metàl·liques.

A les zones amb el tipus d'ordenació d'alineació a vial només s'admet la coberta de teula àrab.

2. S'admet la reposició de les cobertes amb el mateix tipus de material en aquells edificis que disposin amb anterioritat d'aquest tipus de coberta, exceptuant el fibrociment o similar.
3. Per a edificacions amb usos agrícoles, industrials o d'equipaments i amb un informe tècnic municipal favorable previ s'acceptaran altres materials de color i textura idèntics a la llosa de pedra o a la pissarra negra del país, o aconsellables per la peculiaritat de l'edificació a què es destinen.
4. Queda expressament prohibit l'ús de plaques de fibrociment per als edificis d'habitatges, hotelers, oficines i equipaments i només es permet el seu ús als coberts agrícoles, sempre que no siguin vistos des de la via pública i mantenint el criteri cromàtic emprat per a la resta de cobertes.
5. Sempre i en les cobertes de qualsevol tipus d'edificació s'hauran de col·locar paraneus o trencaneus.
6. Pel que fa a les lluernes i finestres inserides en la teulada, tipus VELUX, es regularan d'acord amb les especificacions de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

#### **Art. 149 Rètols publicitaris i altres elements informatius.**

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

## TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Art. 150 Definició i delimitació.**

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

#### **Art. 151 Drets i deures dels propietaris en sòl urbà consolidat.**

1. El sòl urbà consolidat pot ésser edificat d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar.
2. Els propietaris tenen dret a executar les obres d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició de solar. S'admet que les obres d'urbanització i edificació siguin simultànies, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que determini l'Ajuntament.
3. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi de repartiment efectiu de càrregues i beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis fixats per aquest POUM o el Programa d'actuació urbanística del municipi.
4. Els propietaris de sòl urbà consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials.
5. En el cas que sigui necessària la reparcel·lació, per poder edificar en sòl urbà consolidat, aquesta ha d'haver estat aprovada.

6. En el cas que solars ja edificats manquin d'algun servei urbà necessari per a la seva qualificació legal com a tal, a requeriment de l'Ajuntament la propietat haurà de complementar el servei deficitari en el temps que se li concedeixi i en altre cas podrà fer-ho subsidiàriament l'Ajuntament a compte de la propietat. Així mateix en els casos de serveis esdevinguts obsolets o deficitaris i en els que, posteriorment a la construcció, s'hagin instal·lat conduccions d'aigües brutes a menys de 100 metres, serà obligatòria la connexió.
7. Els propietaris hauran de mantenir els solars tancats i nets en tot moment, especialment de vegetació seca que pugui ocasionar incendis. En cas de no fer cas del requeriment, l'Ajuntament actuarà subsidiàriament a compte de la propietat.

#### **Art. 152 Drets i deures dels propietaris en sòl urbà no consolidat.**

1. L'àmbit d'actuació en sòl urbà no consolidat és el Polígon d'actuació urbanística o el sector del Pla de millora urbana, que pot ser físicament discontinu. La definició de l'àmbit d'actuació comporta els següents drets i deures, segons l'art.44 del DL 1/2010:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
  - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl reservat pel planejament urbanístic pels sistemes urbanístics inclòs en l'àmbit d'actuació.
  - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics que aquest POUM inclou en el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana.
  - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que corresponguin, en relació a les despeses d'instal·lació de les xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts en el planejament urbanístic.
  - f) Executar en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui.
  - g) Conservar les obres d'urbanització agrupades legalment com a junta de conservació.
  - h) Els propietaris del sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'àmbit d'actuació inclòs en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'Article 68.2 del DL 1/2010.
  - i) En els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de

nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística s'ajustaran a les condicions de cessió i urbanització establertes per la legislació vigent als arts. 42.2 i 44.2 del DL 1/2010:
  - a) Cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via del sistema de comunicació, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
  - b) Cedir gratuïtament els terrenys destinats a l'ampliació de vials en les condicions definides en l'art. 44.2 del DL 1/2010.
  - c) Acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assolixin la condició de solar i l'edificació d'aquests en els terminis previstos per aquest POUM o el programa d'actuació municipal.

#### **Art. 153 Zones en sòl urbà.**

1. Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per a cada teixit, de les diferents intensitats d'edificació, dels diferents usos principals i de la relació existent entre el planejament vigent, fins l'aprovació del present POUM.
2. Aquest POUM estableix les zones següents:

<b>Clau</b>	<b>Nom</b>
<b>1</b>	Nucli històric
<b>2</b>	Front de cases tradicionals
<b>2</b>	Front de cases tradicionals existents
<b>2b</b>	Front de cases tradicionals de nova creació
<b>2c</b>	Front de cases tradicionals de nova creació
<b>4</b>	Masies i/o Cases pairals
<b>4.1</b>	Masies i/o Cases pairals existents de conservació
<b>4.2</b>	Masies i/o Cases pairals de nova creació i/o repetibles
<b>5</b>	Habitatge unifamiliar aïllat
<b>5.1</b>	Habitatge unifamiliar aïllat (>500m <sup>2</sup> )
<b>5.2</b>	Habitatge unifamiliar aïllat (>1.000m <sup>2</sup> )
<b>6</b>	Serveis privats
<b>6</b>	Serveis privats. Densitat alta



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

#### **Art. 156** Condicions d'urbanització.

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

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

2. De manera general, s'optarà per xarxes separatives, d'aigües pluvials i fecals, en els nous sistemes de clavegueram. Pel que fa a les xarxes existents, els projectes de millora urbana hauran de preveure la seva substitució per les de xarxes separatives.
3. Caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.
4. L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones, jardins i parcs, vials de polígons industrials.
5. Llevat casos justificats per una elevada mobilitat i en les vies en les que les vores no estiguin al mateix nivell que la calçada, que impliquin la construcció de vials de doble sentit, la secció de nous vials urbans es projectarà de tal forma que l'amplària que es destini a calçada no superi el 50% de la total del vial.
6. Els vials, llevat casos justificats, incorporaran arbrat (preferentment autòcton tal com s'especifica a l'articulat sobre zones verdes).

## CAPÍTOL II. PLANS DE MILLORA EN SÒL URBÀ

### Art. 157 Plans de millora en sòl urbà.

1. Aquest POUM estableix plans de millora urbana en aquells àmbits de sòl urbà no consolidat, en que el POUM proposa millores d'urbanització o modifica les condicions de vialitat, aprofitament, ús, urbanització o estructura interna.
2. Es consideren Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat aquells que tenen com a 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, d'acord amb l'Article 70 de la Llei d'urbanisme, sobre terrenys que tenen la condició de sòl urbà consolidat.

Es considera sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat, definit a l'apartat anterior.

També es consideren Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat aquells que ténen per objecte actuacions de transformació urbanística en sòl urbà consolidat, en els termes definits per l'article 70.2.a), és a dir, que es tracti de la seva reconversió quan a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Els Plans de millora urbana indicats, quan concreten les reserves necessàries per a sistemes urbanístics locals, precisaran d'un projecte de reparcel·lació que garanteixi el repartiment de les càrregues derivades de la cessió de sòl i de la urbanització.

S'han delimitat els següents sectors:

- PMU LC1 Carretera de Tuixent / Piscines municipals
- PMU LC2
- PMU LP1 El Pont de La Pedra
- PMU LP2 La Gafa
- PMU PC1 L'Avet

### Art. 158 Zones de desenvolupament dels Plans de millora urbana.

1. En tots els casos, els Plans de millora que desenvolupin aquests sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present POUM pel que fa a l'aprofitament urbanístic, a la quantia de les cessions de sòl, a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats als plànols d'ordenació, als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvoluparan les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat general definida pel present POUM.

2. Les condicions específiques de cada zona de desenvolupament dels sectors de millora urbana queden establertes a les corresponents fitxes normatives.
3. Aquest POUM defineix per a cada pla de millora urbana, amb caràcter de determinacions bàsiques els següents elements:
  - a) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla de millora urbana.
  - b) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes que tindran la consideració de mínims.
  - c) L'aprofitament urbanístic, l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector i la densitat màxima.
  - d) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
  - e) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
  - f) Els sistemes adscrits i els sistemes d'ubicació obligatòria.
  - g) Això no obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se justificadament a través del Pla de millora urbana o de la seva modificació sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

### CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

#### Art. 159 Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat

1. El present POUM delimita directament Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat en els quals són d'aplicació les condicions d'ordenació, aprofitaments urbanístic i cessions de sòl que es determinen específicament en aquestes Normes urbanístiques i que apareixen en la corresponent fitxa de característiques.
2. El POUM delimita els següents Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat:
  - PAU LC1 Les Estudelles
  - PAU LC2 Passeig del Torrent – Sud
  - PAU LC3 El Molí de Dalt
  - PAU LC4 La Part – Sud
  - PAU LC5 L'Estrany
  - PAU LC12 Les Piscines
  - PAU LC13 Cap del Mas
  - PAU LP1 La Pedra I
  - PAU LP2 La Pedra II
  - PAU Ur.PC1 Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte

- PAU Ur.PC2 Polígon III. Urbanització Port del Compte
3. El POUM delimita els següents Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat:
- PAU LC6 Anterior UA LC6 Ctra. Tuixent / Cal Sant
  - PAU LC7 Cal Parot
  - PAU LC8 Passeig del Torrent – Nord
  - PAU LC9 Passeig del Torrent – Oest
  - PAU LC10 Passeig del Torrent – Est
  - PAU LC11 Cal Cristo

#### **Art. 160 Determinacions generals pels Polígons d'actuació urbanística.**

1. Àmbit:
- L'àmbit de cada Polígon d'actuació urbanística es delimita en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable així com en les fitxes de regulació dels sectors dels propis polígons d'actuació.
2. Objectiu:
- a) L'objectiu dels Polígons d'actuació és el de facilitar l'execució del planejament urbanístic.
  - b) En el cas de les noves delimitacions de polígons d'actuació s'indiquen els objectius i les determinacions específiques en la corresponent fitxa.
3. Determinacions:
- a) Les determinacions corresponents als Polígons d'actuació urbanística s'especifiquen en les fitxes corresponents. El desenvolupament dels Polígons d'actuació comportarà les cessions de sòl amb aprofitament previstes per la legislació vigent (Article 43 DL 1/2010), així com la reserva del sostre edificable per a habitatges en règim de protecció o assequible (Article 57 DL 1/2010). En tot allò que no s'especifiqui individualment en cada Polígon són d'aplicació les disposicions d'aquestes Normes urbanístiques per als corresponents sistemes i zones.
  - b) No es concediran llicències d'edificació en tant no s'hagin redactat els projectes que s'especifiquen, formalitzat les cessions d'espais destinats a sistemes i establert els compromisos d'urbanització. L'Ajuntament en qüestió podrà demanar fiança per tal de garantir l'execució de les obres d'urbanització assignades a cada polígon.
4. Sistema d'actuació urbanística:
- El sistema d'actuació urbanística s'especifica individualment per a cada polígon, adoptant en general el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

## TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 161 Definició.

Aquest POUM d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable aquells terrenys que es consideren necessaris i adequats per tal de garantir la reestructuració urbanística del municipi. El sòl urbanitzable ha de facilitar la localització de noves activitats econòmiques i dels eventuais creixements residencials que responen a l'oferta que es propugna, dins del marc del desenvolupament sostenible dels diferents municipis. El sòl urbanitzable ha estat dimensionat d'acord amb els objectius generals de consolidar les àrees ja urbanitzades i d'establir connexions entre els diversos nuclis, atenent també a les condicions de límits entre sòl urbanitzat i no urbanitzable.

El dimensionat del sòl respon a les necessitats de creixement, de finalitzar trames, diversificar tipologies i preveure l'espai necessari per a la implantació d'activitats econòmiques.

#### Art. 162 Categoria del sòl urbanitzable.

La totalitat del sòl urbanitzable classificat per aquest POUM s'inclou en la categoria de sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sòls en els quals és necessària la transformació per a portar a terme els objectius del POUM.

#### Art. 163 Transformació de sòl urbanitzable.

Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic. El sector esdevindrà sòl urbà en el moment en que siguin efectius tots els compromisos de cessió i urbanització definits pel planejament i s'hagi constituït el corresponent conveni de conservació.

### CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

#### SECCIÓ 3a. DISPOSICIONS GENERALS PER ALS SECTORS DELIMITATS.

#### Art. 164 Definició.

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys necessaris per al desenvolupament urbà dels diferents municipis, d'acord amb els

objectius de planejament que es concreten en determinades ofertes de sòl per a diferents usos.

#### **Art. 165 Delimitació de sectors.**

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es determinen en el plànol de classificació del sòl. Cada sector s'ordenarà mitjançant un únic Pla parcial urbanístic que podrà preveure la seva transformació a través de la delimitació d'un o més polígons d'actuació urbanística.

Aquest POUM proposa els següents nous sectors de planejament en sòl urbanitzable delimitat:

- P.P.U. LC.2 "L'Estany - Nord"
  - P.P.U. LC.3 "L'Estany - Sud"
  - P.P.U. LP.1 "Sector d'activitats econòmiques de La Pedra"
  - P.P.U. PC.1 "L'Adell"
  - Modificació del P.P.U. EH.1 "Estació Hivernal del Port del Comte"
2. Aquest POUM incorpora i adapta als objectius del Pla antics sectors del planejament vigent en sòl urbanitzable delimitat:
    - P.P.U. LC.1 "Cap del Mas-Nord"
    - P.P.U. LC.4 "Cap del Mas-Sud"
  3. Aquest POUM delimita els següents sectors procedents d'antics sectors en sòl urbanitzable programat (SUP) aprovats definitivament, actualment en execució:
    - P.P.U. EH.1 "Estació Hivernal del Port del Comte" (en execució)

#### **Art. 166 Categories del sòl urbanitzable delimitat.**

1. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat es distingeixen els següents tipus de desenvolupament:

Clau	Nom
5	Habitatge unifamiliar aïllat
5.1	Habitatge unifamiliar aïllat (>500m2)
7	Volumetria específica
7h	Volumetria específica - serveis privats

- 7m** Volumetria específica d'alta muntanya
- 7t** Volumetria específica turística i comercial
- 8** Jardins privats
- 9** Activitats econòmiques i logístiques
- 10** Habitatge agrupat
  - 10.1** Habitatge agrupat I
  - 10.2** Habitatge agrupat II
  - 10.3** Habitatge agrupat III
  - 10.4** Habitatge agrupat IV
  - 10m** Habitatge agrupat d'alta muntanya
- 11** Usos mixtes

2. En el desenvolupament del planejament derivat és permesa la creació de sub-claus específiques per a cada un dels sectors, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:

- a) Parcel·la mínima.
- b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
- c) Alçada reguladora
- d) Nombre màxim d'habitatges.

#### **Art. 167 Regulació.**

El sòl urbanitzable delimitat es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes urbanístiques, per les ordenances municipals i per les normes pròpies dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin cada sector.

#### **Art. 168 Ordenació sectorial.**

Els Plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors delimitats respectaran les condicions i paràmetres urbanístics expressament definits en el present POUM pel que fa a l'aprofitament urbanístic; a la quantia de les cessions de sòl; a la posició, grandària i forma dels sòls destinats a sistemes expressament grafiats en línia contínua per aquest POUM en els plànols d'ordenació; als usos del sòl i a les tipologies edificatòries. Així mateix, es desenvoluparan les indicacions relatives a l'ordenació física interna del sector, mantenint el traçat de la vialitat general definida pel present POUM. L'ordenació física es desenvoluparà atenent a les indicacions contingudes a la Memòria i al conjunt de la documentació escrita d'aquest POUM.

#### **Art. 169 Determinacions en sòl urbanitzable delimitat.**

Aquest POUM defineix per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, amb caràcter de determinacions bàsiques els següents elements:

- h) L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant la redacció i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
- i) Els estàndards urbanístics reguladors de les reserves de sòl destinat a sistemes que tindran la consideració de mínims.
- j) L'aprofitament urbanístic, l'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector i la densitat màxima.
- k) Les cessions de sòl i les càrregues d'urbanització.
- l) L'ús global i els usos complementaris, d'acord amb el sostre edificable assignat a cada ús.
- m) Els sistemes adscrits i els sistemes d'ubicació obligatòria.
- n) Això no obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se justificadament a través del Pla parcial urbanístic o de la seva modificació sense disminuir la seva dimensió ni alterar el nivell de connectivitat de la xarxa prevista.

#### **Art. 170 Estàndards urbanístics.**

1. Seran de cessió obligatòria i gratuïta en cadascun dels sectors els sòls destinats a sistemes, els quals hauran de ser cedits ja urbanitzats quan així es determini en la normativa pròpia del sector o en la fitxa de característiques annexa a la normativa.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes establertes per aquest POUM són les que s'indiquen a les corresponents fitxes, que en cap cas seran inferiors a les que resulten de l'aplicació dels estàndards establerts per l'Article 65 DL 1/2010:
  - a) En els sectors d'ús residencial:
  - b) Espais lliures públics: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector.
  - c) Equipaments de titularitat pública: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
  - d) En els sectors d'ús no residencial:
  - e) Zones verdes i espais lliures públics: un mínim del 10% de la superfície del sector.

- f) Equipaments de titularitat pública: un mínim del 5% de la superfície del sector, a més dels sòls necessaris per a serveis tècnics.
3. Els sòls reservats per a sistemes computaran a efectes del compliment de les reserves de sòl resultants de l'aplicació dels estàndards per a sistemes.
4. Les zones verdes se cediran urbanitzades en la seva totalitat, excepte quan s'indiqui el contrari en la corresponent fitxa de característiques.
5. Les edificacions d'equipaments o de serveis s'ajustaran al programa funcional definit en el Pla parcial o es determinaran mitjançant un Pla especial. L'edificabilitat corresponent als sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública no constitueix part de l'aprofitament del sector.

#### **Art. 171 Aprofitament urbanístic.**

1. L'aprofitament urbanístic de cada sector és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos assignats a cada sector, inclosa la densitat de l'ús residencial, si és el cas, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. Les fitxes de característiques corresponents a cada Pla parcial urbanístic indiquen les superfícies de sòl assignades als diferents usos i tipologies. Els plans parcials podran ajustar aquestes superfícies sense modificar l'aprofitament urbanístic total definit per a cada sector.
3. El Pla parcial urbanístic que desenvolupi cada sector distribuirà l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.

#### **Art. 172 Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.**

1. Segons la legislació vigent, els propietaris de sòl estan obligats a destinar el sòl urbanitzable delimitat a l'ús previst per a l'ordenació urbanística, havent complert les càrregues que aquesta imposa.
2. D'acord amb la legislació vigent (Articles 40, 44 i 45 del DL 1/2010) els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques.
3. La transformació d'aquest aprofitament urbanístic comporta l'acompliment dels següents deures:
  - a) Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades del planejament urbanístic.
  - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta tot el sòl que aquest POUM reserva per a sistemes corresponents al sector.
  - c) Cedir i executar, si així es determina en el corresponent sector, els sistemes urbanístics que aquest POUM inclou al sector.

- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici dels drets que determina l'Article 44.1 del DL 1/2010 en relació a les despeses d'instal·lació de xarxes amb càrrec a les empreses subministradores.
  - e) Edificar els solars en els terminis establerts en els Plans parcials urbanístics o en els Programes d'actuació urbanística municipal.
  - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació.
  - g) Cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, dins dels sectors de sòl urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. La cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotel·ler, o també en els supòsits que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
  - h) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions del planejament general.
4. En compliment de l'Article 57.3 de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i d'acord amb les determinacions previstes al respecte per l'Article 66 del Decret 305/2006 en els sectors amb ús residencial o mixt es reservarà, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

#### **Art. 173 Plans parcials urbanístics:**

- 1. El sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparà mitjançant la redacció, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics.
- 2. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM s'ajustaran a les condicions que s'especifiquen per a cadascun d'ells en les presents Normes urbanístiques, i en les determinacions i continguts dels Articles 65 i 66 del DL 1/2010.
- 3. Les previsions mínimes d'espais lliures i equipaments previstes en l'Article 66.3 i 66.4 del DL 1/2010, per a sòl d'ús residencial o industrial i comercial respectivament, seran d'aplicació sempre que el POUM no determini superfície majors.
- 4. Els plans parcials urbanístics justificaran l'aplicació de les condicions d'adaptació a la topografia, d'acord amb aquestes Normes urbanístiques, i l'adaptació paisatgística de l'ordenació resultant.

**Art. 174 Gestió del sòl urbanitzable delimitat.**

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'Article 93 del DL 1/2010.
3. El pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.
5. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el projecte d'urbanització complementari.
6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents plans parcials i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit ferma l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:
  - a) Que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar.
  - b) Que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.

**SECCIÓ 4a. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES PER ALS SECTORS DELIMITATS**

**Art. 175 Àmbit, objectius i determinacions per cada sector.**

1. Els següents apartats contenen les regulacions específiques per a cada sector de sòl urbanitzable delimitat, on es fixen les condicions més quantificables per a la redacció del Pla parcial urbanístic. Les determinacions dels apartats següents venen complementades per les fitxes de característiques que s'adjunten.
2. Les descripcions que s'adjunten, corresponents a cada sector defineixen:
  - a) Àmbit i objectius per a cada sector.
  - b) Determinacions específiques, que poden completar les que s'especifiquen a la fitxa.

- c) Sistema d'actuació.
3. Les fitxes numèriques per a cada sector contenen com a mínim:
    - a) La superfície del sector, en m<sup>2</sup>.
    - b) Les reserves per a sistemes, amb indicació d'aquells que el POUM determina amb caràcter vinculant.
    - c) El sòl destinat a aprofitaments privats, amb indicació, si s'escau, de la zona o zones que es consideren més adients per assolir els objectius definits per a cada sector.
    - d) El sostre edificable màxim, amb possible indicació de reserves per a usos comercials o terciaris.
    - e) La densitat màxima del sector i el nombre màxim d'habitatges.
    - f) El sostre corresponent a la cessió del 10% d'aprofitament.
    - g) El sostre corresponent la reserva d'habitatge protegit oficial i concertat.
  4. Les fitxes gràfiques inclouen l'ordenació dels elements estructurals, i la delimitació dels sistemes que es consideren vinculants per la redacció dels Plans parcials urbanístics que desenvolupin aquest POUM.

#### **Art. 176 Plans parcials urbanístics delimitats pel POUM.**

Inclou aquells sectors de planejament proposats, els provinents del planejament vigent que no han estat desenvolupats, i els sectors de planejament aprovats definitivament, es trobin o no en execució.

- P.P.U. LC.1 "Cap del Mas-Nord"
- P.P.U. LC.2 "L'Estany - Nord"
- P.P.U. LC.3 "L'Estany - Sud"
- P.P.U. LC.4 "Cap del Mas-Sud"
- P.P.U. LP.1 "Sector d'activitats econòmiques de La Pedra"
- P.P.U. PC.1 "L'Adell"
- P.P.U. EH.1 "Estació Hivernal del Port del Comte" (en execució)
- Modificació del P.P.U. EH.1 "Estació Hivernal del Port del Comte"

### **CAPÍTOL III. CONDICIONS DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.**

#### **SECCIÓ 1a. CONDICIONS GENERALS.**

##### **Art. 177 Condicions generals i documentació tècnica.**

1. Els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat, definits pel present POUM, que es desenvolupin mitjançant figures de planejament derivat hauran de presentar la documentació tècnica necessària per tal d'assegurar un correcte compliment dels preceptes de sostenibilitat i adequació ambiental.
2. Aquest POUM estableix com a prioritari la incorporació, als projectes d'urbanització i d'edificació dels nous sectors de sòl urbanitzable delimitat, d'un estudi complert de l'estat actual del terreny i de les preexistències naturals i construïdes i d'un estudi justificatiu de les alternatives estètiques i constructives adoptades en l'execució del projecte incorporant un estudi d'impacte visual per a la implantació dels nous elements tècnics, i que descrivim a continuació:
  - a) Dossier fotogràfic i memòria descriptiva de l'estat actual del terreny sense modificar i dels valors ambientals i paisatgístics del terreny en relació al nucli urbà al qual pertany i al paisatge natural que l'envolta.
  - b) Inventari fotogràfic detallat dels elements naturals i culturals localitzats al sector a desenvolupar, anàlisi d'alternatives i justificació de la solució adoptada per a la seva conservació o eliminació.
  - c) Plànols d'aixecament topogràfic, amb plantes, alçats i seccions de les construccions preexistents, incloent-hi murs de bancals, sistemes de rec i petites edificacions auxiliars, mostrant en tot moment el seu estat de conservació. En els plànols d'aixecament topogràfic s'haurà de fer especial incidència en els elements naturals o arqueològics que hi hagin al sector, i hauran de quedar recollits, assenyalats i acotats gràficament i especificats en la respectiva llegenda i fitxes annexes. Escales 1/200.
  - d) Estudi d'adaptació topogràfica dels nous vials, equipaments i espais verds al terreny a desenvolupar, mitjançant l'anàlisi de pendents, seccions transversals i estudis d'ombres.
  - e) Estudi d'impacte ambiental en el disseny de les noves xarxes de serveis al terreny a desenvolupar, d'acord amb criteris de sostenibilitat ambiental, justificant, en tot cas, les solucions adoptades en els capítols d'estalvi i reutilització de l'aigua, d'estalvi energètic, i de la gestió dels materials i residus generats en l'execució de les obres d'urbanització i posterior edificació.
  - f) Estudi d'impacte i d'integració paisatgística de les edificacions a desenvolupar en el sector de sòl urbanitzable delimitat, justificant les solucions adoptades en torn a l'adaptació topogràfica, volumetria, condicions estètiques de les edificacions projectades i la conservació i incorporació al sector d'elements naturals preexistents.

## **SECCIÓ 2a. CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ.**

### **Art. 178 Tipus de paràmetres.**

Els plans parcials urbanístics hauran de fer referència als elements següents en el projecte d'urbanització:

- a) Estalvi i reutilització de l'aigua.
- b) Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques.
- c) Gestió de materials i residus en el projecte d'urbanització.
- d) Vialitat en el projecte d'urbanització.
- e) Valors ambientals dels diferents espais públics.
- f) Altres mesures de sostenibilitat ambiental.

### **Art. 179 Estalvi i reutilització de l'aigua en el projecte d'urbanització.**

1. Independentment de la presència dels recursos hídrics que presenta la comarca, amb uns índex de pluviositat superiors a la mitjana catalana i amb unes capçaleres que alimenten els grans cursos fluvials del país, la nova cultura de l'aigua prioritza l'ús responsable i la sostenibilitat en la gestió dels recursos hídrics per tal de garantir en els propers anys un abastament en condicions per a la població. D'aquesta forma, s'hauran d'incorporar un seguit d'especificacions encaminades a potenciar el control eficient i la gestió de les aigües, evitar pèrdues a les canalitzacions i promoure i garantir uns consums sostenibles de les mateixes.
2. Els projectes d'urbanització hauran de preveure la creació d'una doble xarxa separativa d'aigües, una per a la recollida d'aigües pluvials i l'altra corresponent a la xarxa de clavegueram.  
  
El disseny de la doble xarxa es farà, sempre que sigui possible, amb el criteri que les aigües pluvials i les residuals s'evacuen per gravetat, sense fer servir estacions de bombeig per impulsar-les.
3. Les aigües pluvials s'hauran de canalitzar i es privilegiarà que es puguin portar fins a un dipòsit soterrat d'emmagatzematge accessible per als camions cuba per tal de fer-la servir per al rec dels jardins i espais verds públics. Per al bombeig de l'aigua pluvial, si s'escau, es podran utilitzar sistemes d'energia solar amb plafons captadors. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà d'assenyalar degudament per tal d'evitar possibles connexions de la xarxa separativa d'aigües residuals a la mateixa.
4. En el cas que no es pugui construir el dipòsit soterrat per les aigües pluvials, s'haurà de realitzar un tractament en el qual s'eliminin els sediments i brutícies flotants.

Un cop estiguin tractades les aigües pluvials, es faran passar per un filtre de graves i sorres i a continuació s'abocarà, als cursos hídrics de la zona, amb totes les garanties de seguretat física i ambiental que especifica la legislació sectorial.

5. Es plantaran espècies autòctones i naturalitzades pròpies de la zona, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics, a més d'ajudar a la integració de les construccions a l'entorn natural i millorar l'impacte paisatgístic. La conservació d'elements naturals com ara arbres o conjunts boscosos al sector i la incorporació de noves plantacions permetran crear noves zones d'ombra ajudant a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació a l'estiu.

Es permetran les plantacions de gespa sempre i quan el sistema de rec impliqui la reutilització de les aigües pluvials per al seu manteniment òptim.

6. En els espais verds públics, s'hauran d'instal·lar sistemes de reg amb goteig o microaspersió, i regar a hores de baixa insolació mitjançant sistemes automàtics temporitzats. La vegetació d'aquests espais s'haurà de regar amb les aigües pluvials recollides i emmagatzemades.
7. Quan algun tipus de curs hídric quedi inserit al sector de sòl urbanitzable delimitat, aquest haurà de mantenir-se en òptimes condicions, fent prevaler les seves particularitats naturals i condicionant el seu drenatge i en cap cas procedint a obres de canalització agressives que eliminin la vegetació dels marges de la llera o la secció natural del curs fluvial.

En tot cas, només s'hi podran abocar les aigües pluvials sempre i quan aquestes hagin passat per un procés de tractament previ.

8. Els titulars promotors del desenvolupament dels nous sectors urbanístics hauran d'aportar un certificat de garantia d'abastament d'aigua d'acord amb els requeriments de l'Agència Catalana de l'Aigua o òrgan competent en la matèria.

#### **Art. 180 Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'urbanització.**

1. Pel que fa al soroll, s'hauran de complir uns límits màxims d'immissió en espais exteriors que queden regulats a l'articulat del Títol dedicat als paràmetres relatius a l'ús i activitat de les presents Normes urbanístiques.
2. Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.
3. L'enllumenat públic i viari estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys circulació de persones i vehicles, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació

exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones, jardins i parcs, vials de polígons industrials.

4. Els nous fanals que s'incorporin als diferents espais públics hauran de tenir pantalles per tal de garantir la direccionalitat cap a terra de la llum evitant així la contaminació lluminosa. Queden prohibits els fanals tipus globus sense pantalla.

#### **Art. 181 Gestió dels materials i residus en el projecte d'urbanització.**

1. Fomentar el reciclatge i la reutilització de residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit. En aquest sentit, es recorda que caldrà preveure, per mitjà d'ordenances específiques, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, de conformitat amb l'Article 49 del Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus.
2. Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de Residus; i Decret 201/1994, de 3 d'agost, reguladors dels enderrocs i altres residus de la construcció.
3. Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminants.
4. En el cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
5. Caldrà donar compliment als criteris establerts en el decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
6. En les obres d'urbanització s'hauran d'incorporar l'ús de materials reciclats per a subbases, paviments, panells aïllants, i d'altres, amb materials i productes que disposin d'etiqueta ecològica o del distintiu de garantia de qualitat ambiental, com ara els utilitzats com a pintures, mecanismes d'estalvi d'aigua, desencofrats, canonades de drenatge, malles de senyalització, etc.

Per altra banda, cal evitar la utilització de materials que durant la seva fabricació hagin produït un fort impacte al medi ambient i aquells potencialment peri-

llosos per a la salut, com ho són els derivats del fibrociment que continguin asbestos.

7. S'hauran de produir els mínims moviments de terres durant l'execució de les obres d'urbanització, de manera que tant la vialitat com els espais verds públics s'adaptin topogràficament al màxim al terreny existent.

En tot cas els moviments de terres no hauran de dipositar-se a sobre del terreny natural, ni es podrà modificar la pendent natural del terreny excepte per adequar talussos originats per la rasant de la vialitat en diversos punts del seu traçat.

8. S'hauran de preveure espais accessibles i integrats per a la recollida selectiva de les diverses fraccions dels residus domèstics, com ara paper i cartró, vidre, envasos, fracció orgànica i rebuig, i es senyalarà la deixalleria més propera. En tot cas, s'haurà de fer un estudi d'impacte visual per tal de situar adientment, minimitzant el seu impacte visual i maximitzant-ne la integració, dels contenidors fora de l'abast de les vistes que hi hagin de l'entorn natural i paisatgístic del sector a desenvolupar.

#### **Art. 182 La vialitat en el projecte d'urbanització.**

1. Els diferents sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de projectar i dimensionar la seva vialitat atenent a la capacitat pròpia del sector en relació amb el nucli urbà al qual pertany, mitjançant un estudi de mobilitat en el que es tingui en compte entre altres aspectes l'amplada del carrer i voreres, l'aparcament públic de vehicles, carrils bici i de vianants segregats, i possibles accessos al transport públic.
2. La vialitat del sector de sòl urbanitzable delimitat s'haurà d'adaptar topogràficament al terreny natural tan bé com sigui possible, evitant la formació de talussos, pantalles i moviments de terra que puguin contribuir a l'erosió de l'entorn natural dels voltants i a la contaminació amb sediments de les lleres dels cursos hídrics de l'entorn.
3. En el cas que es vulgui ampliar la capacitat d'un carrer, carretera o camí preexistent, localitzat dins d'un sector de sòl urbanitzable, s'hauran d'integrar a la secció del nou carrer tots els elements naturals o culturals que es localitzin a banda i banda del mateix, com ara alineacions d'arbres, murs de bancals agrícoles, i en cap cas es podrà determinar l'eliminació ni la seva substitució per altres de nova creació.
4. S'haurà de potenciar i privilegiar el model sostenible de mobilitat interna, amb carrils bici o de vianants, que connecti els nous creixements residencials o hotelers amb els nuclis ja consolidats, evitant l'ús abusiu del vehicle propi. En aquest cas, es podran condicionar i mantenir antics camins rurals, amb un mínim d'urbanització.

#### **Art. 183 Valors ambientals dels diferents tipus d'espais públics.**

1. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable delimitat hauran de vetllar pel correcte compliment de les condicions i mesures correctores d'impacte ambiental que es donin abans i durant les obres d'urbanització.

En tot cas, es tindran en compte els valors naturals i paisatgístics que hauran de ser respectats i incorporats tant com sigui possible als sistemes definits pel present POUM i que estan formats pels espais verds públics, els equipaments comunitaris i pel sistema vial.

2. D'acord amb el context dels diferents nuclis urbans del municipi els nous espais verds suposen moltes vegades exercicis merament paradoxals, quant ens trobem amb acurats dissenys del verd públic competint amb la proximitat d'un entorn natural tan ric com divers i, amb la feblesa afegida que suposa la gestió i el manteniment en òptimes condicions d'aquest tipus d'espai públic per part de les diferents administracions locals.

D'aquesta forma, s'estableix com a prioritari la necessitat d'entendre els espais verds públics com a part inherent d'un entorn natural proper, de forma que aquests s'hagin d'urbanitzar mínimament.

3. La localització i el disseny de les zones verdes s'haurà de realitzar sempre tenint en compte els elements preexistents i la preservació d'aquells més interessants, i no a l'inrevés. És a dir, és la presència d'arbrat agrícola, ornamental i forestal preexistent, o d'altres elements d'interès (cultura de la pedra seca, cultura de l'aigua...), els que determinaran el disseny final dels jardins, que haurà de ser conservador del paisatge original.

Durant les tasques d'execució sempre es prendran les mesures de protecció físiques necessàries per a la preservació d'aquests elements, per tal d'evitar danys causats per maquinària.

4. El present POUM considerarà a tots els efectes als cursos hídrics com ho són els torrents o rieres quan aquests quedin inserits dins d'un sector de sòl urbanitzable delimitat d'acord amb la normativa sectorial vigent.

En tot cas, el projecte d'urbanització haurà de respectar i condicionar els fons de les lleres, potenciar la vegetació de ribera amb noves plantacions de plantes autòctones i en cap cas es permetrà la modificació de la secció amb rocalla, murs de contenció de formigó o pedra o altres elements que pugin perjudicar el correcte cabal d'aigües durant l'època de pluges i desglaç.

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

6. Sempre que sigui possible, els espais verds respectaran els sistemes de captació d'aigua i reg preexistents en les finques que tinguin aquesta destinació, i projectaran l'aprofitament d'aquesta infraestructura pel reg citat, que sempre serà

gota a gota (exceptuant les zones de gespa situades puntualment en indrets destinats a l'oci).

Totes les basses agrícoles preexistents situades a l'interior de les zones verdes seran tractades amb especial cura i incorporades al projecte de zona verda com àrea ornamental d'aigües.

7. No es permetrà en cap cas la consideració d'aquest espais verds com a aptes per a ús ocasional com a zona d'aparcament.
8. Pel que fa a la localització i característiques físiques dels equipaments comunitaris a desenvolupar pel Pla parcial urbanístic, aquests hauran d'evitar qualsevol tipus d'afectació al medi natural que l'envolta, salvant i incorporant possibles masses boscoses, o d'arbres independents al projecte d'execució.

En el cas que la urbanització i edificació suposi la tala d'arbres, el projecte d'execució preveurà la nova plantació d'exemplars autòctons amb una proporció mínima de 5 arbres per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït d'equipaments.

9. En tot cas, l'edificació s'haurà d'adaptar al màxim a la topografia natural del terreny evitant grans excavacions i moviments de terres.
10. El sistema viari a part de fer efectives les condicions definides al present capítol haurà d'incorporar un seguit de mesures tècniques correctores per tal d'unificar mínimament les condicions estètiques entorn al disseny, com ara els nous elements de mobiliari urbà, elements de seguretat com baranes i finalment amb el tipus de paviment de les vies per a vehicles, voreres, carril bici i antigues preexistències com els camins que es vulguin adaptar com recorreguts per a vianants.
11. Els elements de mobiliari urbà que s'hagin d'instal·lar a l'àmbit de l'espai públic dels sectors a desenvolupar hauran d'estar dissenyats pensant en el tipus de paisatge urbà al qual van destinats, incorporant per sobre de tot materials tradicionals com la fusta i la pedra del país i evitant l'ús d'elements metàl·lics que puguin deteriorar-se més ràpidament. En tot cas, s'optarà per aquells elements que hagin estat fabricats amb criteris de sostenibilitat i/o disposin de les respectives etiquetes ecològiques.
12. Pel que fa a la pavimentació dels diferents tipus de vials que travessin el sector a desenvolupar, es tindrà especial cura en aplicar revestiments asfàltics reduïdors de soroll. Per a les voreres, es podrà fer servir paviments de llambordes de pedra en lloc d'elements prefabricats de formigó com ho són els panots o els paviments continus de formigó texturat.
13. Els antics camins rurals que hagin quedat inclosos en les zones verdes del sector a desenvolupar s'hauran de condicionar mínimament amb tractament anti-lliscant quan la seva pendent assoleixi un mínim del 8%. En tot cas s'haurà de prioritzar la visió d'aquest camins com a connectors directes del sòl urbà amb l'entorn natural.
14. Quan el pla parcial urbanístic contempli la creació de carrils bici o d'altres tipus de vies per a vianants, segregades de l'àmbit estricte de les voreres dels vials

per a vehicles, aquestes hauran d'estar integrades amb l'entorn, evitant els revestiments amb colors llampants als carrils bici i preveient el mateix tipus de paviment que el tradicionalment utilitzat en els nuclis urbans consolidats.

### **SECCIÓ 3a. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ.**

#### **Art. 184 Tipus de paràmetres.**

1. Els plans parcials urbanístics hauran de fer referència als elements següents en el projecte d'edificació:
  - a) Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.
  - b) Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.
  - c) Gestió de materials i residus en el projecte d'edificació.
  - d) Estalvi, generació autòctona i eficiència energètica.

#### **Art. 185 Estalvi, ús eficient i reutilització de l'aigua en el projecte d'edificació.**

1. Les edificacions hauran d'instal·lar una doble xarxa separativa d'aigües, una per a la recollida d'aigües pluvials i l'altra per al clavegueram.
2. No es permet la connexió de la xarxa de recollida d'aigües pluvials de les cobertes, terrasses i paviments a la xarxa de clavegueram. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà de connectar a la xarxa municipal d'aigües pluvials.
3. D'acord amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, es contemplarà la possibilitat que el projecte d'edificació incorpori un dipòsit soterrat d'emmagatzematge per a aigües pluvials per tal de fer-la servir per al rec dels jardins i espais verds privats, d'un volum mínim de 5 m<sup>3</sup> per habitatge o 10 m<sup>3</sup> mínim per unitat constructiva. Per al bombeig de l'aigua pluvial, si s'escau, es podran utilitzar sistemes d'energia solar amb plafons captadors. La xarxa d'aigües pluvials s'haurà de assenyalar degudament per tal d'evitar possibles connexions de la xarxa separativa d'aigües residuals a la mateixa.
4. En èpoques d'insuficiència d'aigua de pluja, s'haurà de disposar d'una altra captació privada o pou, sense cap connexió a la xarxa municipal d'abastament públic d'aigua potable, excepte que el terme municipal disposi d'una companyia concessionària de l'abastament de subministrament amb cabal suficient per regar.
5. La conservació d'elements naturals preexistents com ara arbres o conjunts boscosos i la seva integració al projecte d'edificació en el context de la parcel·la en què es trobin, i la incorporació de noves plantacions permetran crear noves zones d'ombra ajudant a reduir les pèrdues d'aigua per evaporació a l'estiu. En

tot cas, la superfície màxima enjardinada no superarà el 70% de l'espai lliure de l'entorn privat de l'edificació.

Es plantaran espècies autòctones i naturalitzades pròpies de la zona, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics, a més d'ajudar a la integració de les construccions a l'entorn natural i millorar l'impacte paisatgístic.

La proporció d'arbres a plantar serà com a mínim de 5 arbres per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificat, i en cas d'eliminació o tala de conjunts arbrats la proporció serà de 2 arbres per cada arbre eliminat.

Es permetran les plantacions de gespa sempre i quan el sistema de rec impliqui la reutilització de les aigües pluvials per al seu manteniment òptim.

6. En els espais verds privats, s'hauran d'instal·lar sistemes de reg amb goteig o microaspersió, i regar a hores de baixa insolació mitjançant sistemes automàtics temporitzats. La vegetació d'aquests espais s'haurà de regar amb les aigües pluvials recollides i emmagatzemades.
7. Les edificacions hauran d'instal·lar reguladors de pressió per a cada comptador individual d'entrada d'aigua, per tal que la pressió màxima sigui de 2,5 kg/cm<sup>2</sup> durant tots els mesos de l'any.
8. Per a la resta de paràmetres d'eficiència relatiu a les instal·lacions d'aigua sanitària als edificis d'habitatges, s'aplicaran els articles determinats pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eficiència en els edificis.
9. En tot cas, i en els elements sanitaris de les edificacions es prioritzarà l'ús de productes amb distintius o certificacions ambientals com ho són els estalviadors d'aigua o similars.
10. Pel que fa a l'ús de piscines es prioritzarà la seva construcció comunitària en detriment de la d'ús particular, per tal de maximitzar l'estalvi d'aigua.

**Art. 186** **Condicions acústiques, lumíniques i electromagnètiques en el projecte d'edificació.**

1. El pla parcial urbanístic haurà de tenir en compte l'orientació de les diferents dependències interiors i exteriors de l'edificació, adequant el seu disseny a les fonts de soroll tan externes com internes. En tot cas, en aquestes Normes urbanístiques queden recollits tots els requisits que han de complir les diferents tipologies edificatòries que regula el present POUM, mitjançant els paràmetres generals relatiu a l'ordenació de l'edificació i de forma particular per a cada zona, en les condicions d'edificació.
2. El projecte d'edificació haurà d'incloure un estudi d'impacte visual per tal de localitzar tots els elements tècnics de l'edificació fora de l'abast de les vistes des dels espais públics i privats que l'envolten. En aquest estudi s'analitzaran les diferents alternatives i justificacions de les solucions adoptades. En tot cas, els

elements tècnics de telecomunicacions hauran de quedar centralitzats per l'ús comunitari de l'edificació i unitat tipològica, quedant prohibida la seva localització fora dels àmbits reservats exclusivament per ells.

3. Les instal·lacions de climatització i/o ventilació, si n'hi ha, no hauran de perjudicar, tant en els edificis pròxims com als propis usuaris, amb nivells d'immissió superiors als establerts a la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica, o bé l'ordenança comarcal de sorolls, si aquesta és més restrictiva que la llei abans esmentada o de qualsevol altra normativa vigent de referència.
4. En cap cas les instal·lacions auxiliars i complementàries de l'edificació, com ho són els ascensors, funcionament de màquines, equips de climatització, podran transmetre a l'interior de l'edifici nivells sonors i vibracions superiors als establerts en la legislació abans esmentada.
5. En les noves edificacions dels sectors de sòl urbanitzable delimitat no hi podrà haver cap punt d'enllumenat fixat a les façanes o altres elements exteriors per sobre dels 7 metres d'alçada, i en les zones d'especial sensibilitat o foscor, l'alçada màxima es fixarà en 5,5 metres.

En tot cas, el tipus de fanal utilitzat en els espais verds privats i zones de pas entre edificacions estarà dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lumínica. El projecte constructiu justificarà aquests aspectes; així, per exemple, es prioritzaran les làmpades VSAP o tecnologia més eficient, així com la situació de reductors d'intensitat de llum durant les hores de menys activitat, la situació de conjunts de programadors i fotòmetres per adequar l'encesa a la il·luminació exterior, i la reducció de la intensitat i densitat d'il·luminacions en zones de poca o gens circulació de persones.

6. Els nous fanals i balises que s'incorporin als diferents espais verds privats hauran de tenir pantalles per tal de garantir la direccionalitat cap a terra de la llum evitant així la contaminació lluminosa. Queden prohibits els fanals tipus globus sense pantalla.
7. En el cas d'edificacions destinades a ús hotel·ler o industrial, els rètols publicitaris s'hauran d'integrar a les façanes seguint les especificacions establertes a l'estudi d'impacte ambiental i visual que acompanyi al projecte d'edificació. En tot cas, queden prohibits els rètols il·luminats, tipus neon, de grans dimensions en les cobertes i només es permetran els rètols situats a nivell de planta baixa en contacte amb els accessos, i amb una il·luminació feta de dalt a baix amb les respectives mesures d'estalvi energètic.
8. Queda prohibida la il·luminació decorativa de les façanes de les edificacions i de la vegetació dels espais lliures privats mitjançant reflectors localitzats al terra i qualsevol mena de decoració lumínica efectista que suposi un perjudici per a la qualitat atmosfèrica de la zona.

#### **Art. 187 Gestió dels materials i residus en el projecte d'edificació.**

1. El projecte executiu de les obres d'edificació haurà d'incloure un Pla de gestió de residus de la construcció, segons Decret 201/1994, regulador d'enderrocs i

altres residus de la construcció, modificat pel Decret 161/2001 o qualsevol altra normativa vigent de referència. En tot cas, i durant les obres, caldrà optimitzar la gestió de residus derivats de les obres mitjançant la seva separació per tipus, alhora que es quantifiquin i gestionin correctament mitjançant gestors autoritzats.

2. En les obres d'edificació s'hauran d'incorporar l'ús de materials reciclats per a subbases, paviments, panells aïllants, i d'altres, amb materials i productes que disposin d'etiqueta ecològica o del distintiu de garantia de qualitat ambiental, com ara els utilitzats com a pintures, mecanismes d'estalvi d'aigua, desencofrats, canonades de drenatge, malles de senyalització, etc.

Per altra banda, cal minimitzar i evitar la utilització de materials que durant la seva fabricació hagin produït un més destacat impacte al medi ambient i aquells potencialment perillosos per a la salut, com ho són els derivats del fibrociment que continguin asbestos. Per a conèixer una relació d'aquests materials es consultarà l'Agència de Residus de Catalunya o organisme competent regulador de la gestió de residus en l'àmbit del projecte.

3. En el cas que hi hagi alguna demolició de construccions preexistents a l'interior de la parcel·la, es destinaran els residus petris generats a obres d'urbanització del espai lliure privat, com ara paviments o petits elements de mobiliari urbà.
4. S'hauran de d'optimitzar i minimitzar els moviments de terres durant l'execució de les obres d'edificació, de manera que tant l'edificació com els espais verds privats s'adaptin topogràficament al terreny existent.

En tot cas els materials originats pels moviments de terres no hauran de dipositar-se a sobre del terreny natural, ni es podrà modificar el pendent natural del terreny excepte per adequar talussos originats per les excavacions de les cimentacions i plantes soterrani.

5. S'hauran de preveure espais a l'interior de la parcel·la i integrats per a la recollida selectiva dels residus domèstics, com ara paper i cartró, vidre, envasos i rebuig, i compost. En tot cas, s'haurà de fer un estudi d'impacte visual per tal de situar adientment els contenidors fora de l'abast immediat de les vistes des de les edificacions i des de les zones de lleure de l'espai lliure privat.
6. Es potenciarà la localització de contenidors, espais o recipients per al foment del compostatge als espais verds privats per tal d'afavorir aquest tipus de reciclatge vegetal com material d'abonament.

#### **Art. 188 Estalvi, generació autòctona i eficiència energètica.**

El projecte d'edificació haurà d'incorporar mesures a l'àmbit domèstic destinades a assegurar l'ús racional de l'energia i fomentar l'estalvi energètic, d'acord amb allò establert al Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i que serà d'obligat compliment a tot l'àmbit del present POUM.

## TÍTOL VII. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS

##### Art. 189 Regulació de zones

1. A efectes d'aquestes Normes i de les que, en el transcurs de la seva vigència, s'incloguin als plans de millora urbana, plans parcials urbanístics o als plans especials urbanístics que es redactin, s'estableix la regulació de zones indicada a les presents Normes urbanístiques del POUM.

#### SECCIÓ 2a. ÀMBIT PER A L'APLICACIÓ DELS PARÀMETRES EDIFICABLES I SÒL PRIVAT NO EDIFICABLE

##### Art. 190 Definició

Dins dels sòls de determinades claus de sòl urbà s'assenyalen aquells àmbits, definits gràficament en els plànols d'ordenació com a "sòl privat no edificable" que han de romandre lliures d'edificació, amb l'excepció d'aquells volums o elements existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM, per als quals es permet la seva conservació, però no l'augment de volum ni el canvi d'ús.

Els paràmetres de l'edificació, com són l'edificabilitat neta, l'alçada reguladora o alçada màxima, la separació a límits de parcel·la, l'ocupació màxima de parcel·la o la fondària edificable faran referència, exclusivament, al sòl definit gràficament en els plànols d'ordenació com a "àmbits per a l'aplicació dels paràmetres edificables".

##### Art. 191 Condicions d'ús dels àmbits privats no edificables

1. L'ordenació d'aquests àmbits respecta la titularitat privada dels terrenys, d'acord amb els seu destí de jardí privat.
2. Aquests sòls només podran destinar-se a l'ús de pati, jardí, hort o qualsevol altra activitat privada compatible amb un espai lliure d'edificació.
3. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins i àrees de vegetació existents, admetent-se les noves plantacions quan s'adaptin al tipus de vegetació propi del seu entorn.

## **Art. 192 Obres permeses als àmbits privats no edificables**

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les construccions existents. No s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars de cap mena.

Es minimitzarà l'obertura de nous camins. En tot cas, els camins associats als espais lliures i als jardins seran exclusivament peatonals i no tindran una amplada superior a 1,5 m.

Caldrà minimitzar l'enllumenat nocturn de l'àmbit, donant a l'àmbit el tractament d'una zona de protecció alta (E2).

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES DE FORMACIÓ HISTÒRICA.**

### **SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 193 Definició i desenvolupament**

1. Aquest tipus d'ordenació comprèn els nuclis originaris al llarg de l'antic camí real, als voltants de l'església de Sant Quirze i Santa Julita a la Coma i les cases pairals al voltant de l'església de Sant Serni o Sadurní de la Pedra.

També comprèn les masies i cases pairals que degut a la seva situació han quedat incloses en el sòl urbà.

2. Les característiques principals d'aquest tipus d'ordenació són la geometria irregular de la parcel·lació, les alineacions desiguals de l'edificació i l'alçada promig de la mateixa, adoptant el conjunt un aspecte formal homogeni que aquestes Normes urbanístiques tenen l'objectiu de preservar i rehabilitar, tot i millorant les seves actuals condicions d'habitabilitat.
3. Es preveu com a desenvolupament d'aquestes Normes urbanístiques la formació d'un Pla Especial de conservació i millora del nucli històric de la Coma.

L'àmbit d'aquest Pla Especial podrà comprendre les zones que s'inclouen dins d'aquest tipus d'ordenació, establint-se la seva delimitació definitiva en funció dels treballs d'informació i diagnòsi previs a la seva redacció, els quals justificaran adequadament el perímetre elegit.

4. Amb caràcter general i mentre no es redacti aquest Pla Especial es defineix un règim transitori per aquest tipus d'ordenació, basat en el manteniment dels seus actuals valors històrics i ambientals, i que es concreta en la regulació detallada de cadascuna de les zones que integren el nucli tradicional del poble.

Aprovat definitivament aquest Pla Especial serà ferma l'ordenació que en resulti de les seves determinacions per a l'àmbit inclòs en el mateix, passant a ser definitiva l'ordenació prevista per aquestes Normes per a totes aquelles zones excloses del perímetre del Pla Especial.

## Art. 194 Zones

1. Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

Zones	Nom
1	Nucli històric
2	Front de cases tradicionals
2	2 Front de cases tradicionals existents
2b	2b Front de cases tradicionals de nova creació
2c	2c Front de cases tradicionals de nova creació
4	Masies i/o Cases pairals
4.1	4.1 Masies i/o Cases pairals existents de conservació
4.2	4.2 Masies i/o Cases pairals de nova creació i/o repetibles

2. És permesa la creació de subclaus específiques per a cada un dels sectors en plans de millora urbana, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:
  - a) Parcel·la mínima.
  - b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
  - c) Alçada reguladora
  - d) Nombre màxim d'habitatges.

## Art. 195 Tipus d'obres permeses

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
2. S'admetran les obres d'ampliació sense alterar l'estructura de suport, els nivells dels sostres i el caràcter tradicional de l'edificació, acomplint amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.
3. Tant la substitució de l'edificació com la construcció dels solars no edificats i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions que es determinen en aquestes Normes per a cada zona en particular.

## Art. 196 Condicions d'ús

1. L'ús global o principal és el següent:

- a) Habitatge
- 2. Els usos específics es detallen a les diferents claus zonals que configuren les zones de formació històrica.
- 3. Es prohibeixen els usos provisionals.

#### **Art. 197**                    **Condicions d'edificació**

- 1. Alineacions de l'edificació

L'edificació seguirà les alineacions que figuren als plànols d'ordenació 1/1.000, el qual regula la relació amb els jardins privats i amb el sistema d'espais viaris (carrers i camins per a vianants), amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

- 2. Alçada reguladora màxima

- a) L'alçada de la cornisa serà l'alçada de l'edificació existent que es substitueix en cada cas. Aquesta alçada es recull en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.
- b) Per sobre de l'alçada reguladora solament es permet la coberta inclinada amb un pendent inferior al 36%.
- c) En cap cas es podran realitzar soterranis accessibles des del carrer o que es manifestin exteriorment en la composició estètica del pla de façana.

- 3. Densitat d'habitatges

- a) La densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per parcel·la pertanyent a la divisió parcel·laria actual.
- b) En les zones amb clau zonal per edificacions de nova creació la densitat d'habitatges la defineixen les condicions específiques de la qualificació zonal que li correspongui.

#### **Art. 198**                    **Conservació de l'edificació**

En cas de deteriorament de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les obres necessàries per a la seva conservació en el termini que s'estableixi d'acord amb la legislació vigent.

De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'Ajuntament seguirà el procediment regulat per la legislació vigent.

#### **Art. 199 Edificacions existents**

Les edificacions existents a la data d'aprovació d'aquest POUM que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquestes Normes podran ser objecte d'obres de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, però no d'augment de volum.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.

### **SECCIÓ 2a. ZONA 1 NUCLI HISTÒRIC**

#### **Art. 200 Definició**

1. L'església de Sant Quirze i Santa Julita, aglutinant de les masies compreses a la seva rodalia, va constituir l'origen del primitiu nucli de població de la Coma.
2. Aquesta zona comprèn la baixada de l'església i el conjunt urbà que envolta el Cap de la Torre amb els carrers: Major, Delfí, Graons, Ros, Cap de la Torre, Macià, Torrent, Bernadich i les places de Sant Marc i de l'església.
3. El POUM pretén conservar i rehabilitar aquests vells conjunts edificats, de forma que es millorin les seves qualitats formals, ambientals i representatives.
4. La qualificació urbanística d'aquesta zona és:

**Clau 1** Nucli històric

#### **Art. 201 Condicions d'ús**

1. L'ús global o principal és el següent:
  - a) Habitatge
2. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Comercial
  - b) Oficines i serveis
  - c) Hoteler
  - d) Turisme rural
  - e) Els usos propis de l'ús principal d'equipaments comunitaris amb titularitat privada, sense vulnerar les condicions de l'edificació i estètica de l'àmbit territorial que li és propi.

## Art. 202 Tipus d'obres permesos

A més a més del que s'especifica a l'Article 197 de les presents Normes s'estableixen les següents limitacions en quant a les obres de substitució:

- a) La substitució de l'edificació s'admetrà quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé quan la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici no justifiqui la seva rehabilitació.

En aquest cas no podrà enderrocar-se l'edifici existent fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'obra de nova planta que el substituirà, la qual mantindrà les característiques tipològiques i arquitectòniques del nucli històric, acomplint:

- i. El manteniment de l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior, sempre que no hagi estat modificada en el plànol III.3 "Qualificació del Sòl urbà".
  - ii. El manteniment de la divisió parcel·laria actual.
  - iii. El manteniment de les característiques tipològiques de l'edificació del nucli històric: estructura de suport, nivells de sostres, alçada i perfil de les teulades, proporció global de buits i plens de façana i forma de les obertures i balcons.
- b) Els solars no construïts i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions que determinen aquestes Normes.

## Art. 203 Condicions d'edificació

### 1. Alçada reguladora màxima

- a) L'alçada de la cornisa de l'edifici es situarà a l'alçada que té l'edificació actual que s'ha de substituir. En cas de dubte l'alçada reguladora màxima serà l'alçada promig de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en que es situa la nova edificació, entrant només en aquest còmput les façanes dels solars edificats que tinguin el nombre de plantes previst per aquesta zona en el plànol d'ordenació 1/1.000.
- b) Per establir aquest promig es dividirà la suma dels productes de cada longitud per llur corresponent alçada, per la suma de les longituds de façana.
- c) L'alçada resultant, així com l'alçada lliure de les diferents plantes, s'ajustarà a fi de complir aquesta condició de la forma més harmònica possible respecte de les façanes contigües a la que es pretén edificar.

### 2. Ocupació de parcel·la

El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà total i amb els límits que figuren al plànol d'ordenació 1/1.000.

## **Art. 204 Documents obligats per a la sol·licitud de llicència d'obres majors**

Les sol·licituds d'obres majors s'hauran d'acompanyar amb el plànol de les façanes de les construccions existents en el tram de carrer en el que es situa l'edificació a intervenir o edificar, a escala 1:100, a fi de comprovar l'acompliment d'aquestes Normes.

### **SECCIÓ 3a. ZONA 2 FRONT DE CASES TRADICIONALS**

#### **Art. 205 Definició**

1. Comprèn les edificacions que formen el segon creixement del poble de La Coma. Al llarg del camí real, a continuació del Cap de La Torre hi ha les cases del Bepo, també s'inclouen les edificacions aïllades al llarg de la carretera de Tui-xén, el carrer de l'Ajuntament i el de Cal Sebastià.
2. També comprèn les parcel·les sense edificar definides com a front de cases tradicionals de nova creació, amb la finalitat de completar l'entorn del teixit urbà del nucli històric de La Coma.
3. Les Normes volen conservar i rehabilitar aquests conjunts d'habitatges, preservant el seu caràcter unitari i els seus valors arquitectònics i ambientals, mostra de les primeres operacions d'extensió urbana del nucli primigeni del poble.
4. Les qualificacions urbanístiques d'aquesta zona són:
  - a) **Clau 2** Front de cases tradicionals existents
  - b) **Clau 2b** Front de cases tradicionals de nova creació
  - c) **Clau 2c** Front de cases tradicionals de nova creació
5. És permesa la creació de subclaus específiques per a cada un dels sectors definits en plans de millora urbana que incorporin les claus indicades, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:
  - a) Parcel·la mínima.
  - b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
  - c) Alçada reguladora
  - d) Nombre màxim d'habitatges.

#### **Art. 206**                    **Condicions d'ús**

1. L'ús global o principal és el següent:
  - a) Habitatge
2. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Comercial
  - b) Oficines i serveis
  - c) Hotelers
  - d) Turisme rural
  - e) Els usos propis de l'ús principal d'equipaments comunitaris amb titularitat privada, sense vulnerar les condicions de l'edificació i estètica de l'àmbit territorial que li és propi.

#### **Art. 207**                    **Tipus d'obres permeses**

1. A més a més de les obres permeses a l'Article 197 de les presents Normes s'admetran obres de substitució sempre i quan conservin la volumetria i caràcter del nucli històric de La Coma i la volumetria original..
2. En aquells terrenys amb qualificació zonal de front de cases tradicionals de nova creació es permeten obres de nova edificació amb la volumetria, composició i caràcter propi del nucli històric de La Coma.

#### **Art. 208**                    **Condicions de l'edificació**

1. Alineacions de l'edificació
  - a) A la clau 2 de front de cases tradicionals existents l'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol d'ordenació a escala 1/1.000, el qual regula la relació de l'edificació amb els jardins privats i amb el sistema viari (carrers i camins per a vianants), amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.
  - b) A les claus de front de cases tradicionals de nova creació l'edificació s'haurà d'alinejar a l'espai públic que li és propi.
2. Alçada reguladora màxima
  - a) A la clau 2 de front de cases tradicionals existents:
    - i. Serà l'alçada actual de l'edificació existent en cada cas, segons es recull en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.

- ii. En cas de dubte l'alçada de la comisa de l'edifici es situarà a l'alçada promig de les cornises del seu entorn.
    - b) A les claus de front de cases tradicionals de nova creació serà:
      - i. Clau 2b. 7,5 m..
      - ii. Clau 2c. 11 m..
- 2. Nombre de plantes:
  - a) A la clau 2 de front de cases tradicionals existents:
    - i. Serà el nombre actual de l'edificació existent en cada cas, segons es recull en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.
  - b) A les claus de front de cases tradicionals de nova creació serà:
    - i. Clau 2b. Planta baixa + planta pis + planta sota coberta.
    - ii. Clau 2c. Planta baixa + dues plantes pis + planta sota coberta.
- 3. Ocupació de parcel·la:
  - a) A la clau 2 de front de cases tradicionals existents l'ocupació de parcel·la serà la que figura explícitament al plànol d'ordenació a escala 1/1.000.
  - b) A les claus de front de cases tradicionals de nova creació:
    - i. Clau 2b. Ocupació de parcel·la del 50%.
    - ii. Clau 2c. Ocupació de parcel·la del 40%.
- 4. Índex d'edificabilitat neta:
  - a) A la clau 2 de front de cases tradicionals existents l'edificabilitat neta màxima serà la resultant d'aplicar l'ocupació i el nombre de plantes existents, que figuren explícitament al plànol d'ordenació a escala 1/1.000.
  - b) A les claus de front de cases tradicionals de nova creació:
    - i. Clau 2b. Edificabilitat neta: 0,70 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
    - ii. Clau 2c. Edificabilitat neta: 1 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
- 5. Nombre màxim d'habitatges:
  - a) A la clau 2 de front de cases tradicionals existents la densitat d'habitatges màxima serà l'existent.
  - b) A les claus 2.b i 2c de front de cases tradicionals de nova creació la densitat d'habitatges serà de 1 habitatge per cada 105 m<sup>2</sup> de sostre edificable per a

habitatges lliures i de 1 habitatge per cada 91 m<sup>2</sup> de sostre edificable per a habitatges protegits.

#### **Art. 209 Documents obligats per a la sol·licitud de llicència d'obres majors**

Les sol·licituds d'obres majors per les edificacions compreses a la clau 2 de front de cases tradicionals existents s'hauran d'acompanyar amb el plànol de les façanes de les construccions existents en el tram de carrer en el que es situa l'edificació a intervenir o edificar, a escala 1:100, a fi de comprovar l'acompliment d'aquestes Normes.

### **SECCIÓ 4a. ZONA 4 MASIES I/O CASES PAIRALS**

#### **Art. 210 Definició**

1. Comprèn les masies i cases pairals que degut a la seva situació han quedat incloses dins la zona urbana del municipi, i que han anat canviant el seu ús purament agropecuari per un ús mixt residencial/agrícola: Cal Pons, Cal Ponts, Cal Poma i El Molí són exemples actuals d'aquesta zona.
2. Les Normes urbanístiques volen conservar i rehabilitar aquestes edificacions, de forma que es millorin les seves qualitats formals, ambientals i representatives.
3. Tanmateix, comprèn les zones del municipi properes al nucli històric de la Coma i la Pedra i que per la seva situació singular proposem l'ordenació de masies i/o cases pairals de nova creació com a model tipològic més adient als llocs de referència.
4. Les qualificacions urbanístiques d'aquesta zona són:
  - a) **Clau 4.1** Masies i/o Cases pairals existents de conservació.
  - b) **Clau 4.2** Masies i/o Cases pairals de nova creació i/o repetibles.

#### **Art. 211 Condicions d'ús**

1. L'ús global o principal és el següent:
  - a) Habitatge unifamiliar
2. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Turisme rural
  - b) Els usos propis de l'ús principal d'equipaments comunitaris amb titularitat privada, sense vulnerar les condicions de l'edificació i estètica de l'àmbit territorial que li és propi.



- e) Separacions als límits de parcel·la:
- i. A carrer: 3 m
  - ii. A veïns: 6 m

#### **Art. 214 Tipus d'obres permeses**

A més a més del que s'especifica a l'Article 197 d'aquestes Normes s'estableixen les següents limitacions en quant a les obres de substitució:

- a) La substitució de l'edificació s'admetrà quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé es justifiqui que la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici.
- b) En el cas anterior indicat no es podrà enderrocar l'edifici existent fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'obra de nova planta que el substituirà, la qual mantindrà les característiques tipològiques i arquitectòniques, acomplint:
  - i. El manteniment dins la parcel·la de la ubicació de la nova edificació.
  - ii. El manteniment de la divisió parcel·lària actual.
  - iii. El manteniment de les característiques tipològiques de l'edificació: estructura de suport, nivells de sostres, alçada i perfil de les teulades, proporció global de buits i plens de façana i forma de les obertures i balcons.
- c) S'admetran obres d'ampliació, per a edificacions auxiliars de caràcter agropecuari, sempre lligades a l'edificació principal, seguint la forma de creixement pròpia d'aquesta tipologia.
- d) En les obres de nova creació i/o repetibles la composició estètica dels edificis s'especifica al Capítol V d'aquestes Normes amb la limitació de construir amb pedra natural vista o arrebossats de colors terrosos, mantenint-se aquells paràmetres de volumetria, composició, materials, situació respecte a la parcel·la, accés, tancaments, etc.. propis de les masies i/o cases pairals de la Coma i la Pedra, amb l'objecte final de la seva correcta integració en el paisatge del municipi.

### **CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA**

#### **SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Art. 215 Paràmetres específics**

1. Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per la disposició aïllada de l'edificació en la seva parcel·la amb un alt percentatge d'espais lliures d'us privat i una baixa densitat d'habitatges el que repercuteix en l'obtenció d'unes òptimes condicions ambientals.
2. Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:
  - a) Forma i grandària de la parcel·la.
  - b) Ocupació màxima de la parcel·la.
  - c) Alçada reguladora màxima.
  - d) Nombre màxim de plantes.
  - e) Separacions mínimes.
  - f) Edificacions auxiliars.

#### **Art. 216                    Zones**

1. Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

<b>Zones</b>	<b>Nom</b>
<b>5</b>	Habitatge unifamiliar aïllat
<b>5.1</b>	Habitatge unifamiliar aïllat I
<b>5.2</b>	Habitatge unifamiliar aïllat II
<b>6</b>	Serveis privats
<b>6</b>	Serveis privats. Densitat alta
<b>6.b</b>	Serveis privats. Densitat moderada

2. És permesa la creació de subclaus específiques per a cada un dels sectors en plans de millora urbana i plans parcials urbanístics, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:
  - a) Parcel·la mínima.
  - b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
  - c) Alçada reguladora
  - d) Nombre màxim d'habitatges.

**Art. 217 Forma i grandària de la parcel·la**

Es precisaran en el detall de la regulació de cada zona.

**Art. 218 Desenvolupament del volum edificable**

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints es desenvoluparà en una sola unitat d'edificació principal, podent destinar part d'aquest volum a edificacions auxiliars.
2. Es respectarà el límit màxim d'unitats independents de residència o d'habitatge que es fixa per a cada zona, encara que això comporti no esgotar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat net.

**Art. 219 Ocupació màxima de parcel·la**

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar es l'establerta en les normes aplicables en la zona.

Aquesta ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, exceptuant aquelles permeses per a les construccions auxiliars, en les condicions donades per l'adaptació topogràfica de la parcel·la.

**Art. 220 Sòl lliure d'edificació**

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions auxiliars en la parcel·la.

**Art. 221 Alçada màxima i nombre de plantes**

1. El nombre de plantes màxim es determinarà a la regulació de cada zona.
2. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà, en compliment del Títol IV relatiu als paràmetres relatius a l'edificació:

- a) La coberta definitiva de l'edifici
  - b) Sobre els plans inclinats de la coberta només es permetran els elements tècnics i altres elements segons es descriu als articles corresponents de les presents Normes urbanístiques, referents als elements per damunt de l'alçada reguladora i als elements tècnics per damunt de la coberta, sempre i quan quedin integrades de la manera més idònia a la solució constructiva..
4. Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en la regulació de cada zona.

#### **Art. 222 Separacions mínimes**

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la i a les seves partions laterals, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.
2. Aquestes separacions s'estableixen per a cada zona i es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.
3. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

#### **Art. 223 Edificacions auxiliars**

Les edificacions auxiliars s'han d'ajustar a les determinacions dels Articles 133 i 142 de les presents Normes, i completar-les amb les següents indicacions:

- a) Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebosts hivernacles i d'altres per l'estil.
- b) L'espai, sostre i volum de les edificacions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màximes i s'ajustaran a les següents normes:
  - i. La superfície que podran ocupar exclusivament en planta baixa no serà superior al 5 % de la parcel·la, percentatge que s'entén inclòs en l'ocupació màxima de la parcel·la que s'estableixi per a cada zona.
  - ii. L'alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3 metres i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada parcel·la.
  - iii. Formaran part de l'edifici principal llevat dels casos en que la forta pendent de la parcel·la aconselli la adaptació d'aquestes construccions als límits inferiors o superiors de la mateixa.

En el cas que se situés l'aparcament amb aquesta situació només s'admetrà un gual per parcel·la.

**Art. 224**                    **Adaptació topogràfica i moviment de terres**

1. L'adaptació topogràfica i el moviment de terres s'ha d'ajustar a les determinacions de l'Article 133 de les presents Normes,.

**SECCIÓ 2a.**            **ZONA 5**            **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLAT**

**Art. 225**                    **Definició**

1. Comprèn les àrees en que l'edificació es preveu separada del carrer, unifamiliar aïllada, amb una baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu estat natural, forma de creixement que caracteritza l'expansió produïda durant els últims anys al llarg de la carretera de Tuixent fins les fonts del Cardener i la Urbanització La Part.
2. Les qualificacions urbanístiques d'aquesta zona són:
  - a) **Clau 5.1**            Habitatge unifamiliar aïllat I
  - b) **Clau 5.2**            Habitatge unifamiliar aïllat II
3. És permesa la creació de subclaus específiques per a cada un dels sectors en plans de millora urbana i plans parcials urbanístics que incorporin les claus indicades, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:
  - a) Parcel·la mínima.
  - b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
  - c) Alçada reguladora
  - d) Nombre màxim d'habitatges.

**Art. 226**                    **Condicions d'ús**

1. L'ús global o principal és el següent:
  - a) Habitatge unifamiliar
2. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Hoteler



b) Clau 5.2      30%

3. Alçada reguladora màxima:

Claus 5.1 i 5.2      Alçada reguladora màxima:    7,5 m

4. Nombre màxim de plantes.

Claus 5.1 i 5.2      Nombre màxim de plantes:    PB+1+sota coberta

5. Nombre d'habitatges

Claus 5.1    En parcel·les fins a 750 m<sup>2</sup> es permet un sol habitatge unifamiliar.  
En parcel·les superiors a 750 m<sup>2</sup> es permeten 2 habitatges aparellats, mantenint la resta de condicions.

Claus 5.2    En parcel·les fins a 1500 m<sup>2</sup> es permet un sol habitatge unifamiliar.  
En parcel·les superiors a 1500 m<sup>2</sup> es permeten 2 habitatges aparellats, mantenint la resta de condicions.

6. Separacions mínimes

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

a) Clau 5.1

i. A carrer:      3 m

ii. A veïns:      3 m

b) Clau 5.2

i. A carrer:      6 m

ii. A veïns:      6 m

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la en els casos d'excepció respectaran les distàncies mínimes següents:

a) Clau 5.1

i. A carrer:      3 m

ii. A veïns:      3 m

b) Clau 5.2

i. A carrer:      6 m

ii. A veïns:      3 m

En els casos amb parcel·les incloses a la subzona 5.1 amb una superfície inferior als 400 m<sup>2</sup> s'admet la construcció de dos habitatges aparellats o en filera integrats en un sol edifici sempre i quan:

- a) Es tracti de dues parcel·les contigües de superfícies inferiors a les indicades
- b) El projecte d'execució es tramiti conjuntament i que la seva construcció es faci també conjuntament.
- c) Es concebi com una única unitat edificatòria amb uns criteris unitaris de composició i materials, i amb una única coberta.

#### 7. Edificacions auxiliars

- b) Les construccions auxiliars com els garatges, cambra de calefacció i altres es podran edificar al límit de parcel·la sempre i quan aquestes construccions tinguin la condició de planta soterrani.
- c) S'admetran la construcció de garatges amb una superfície inferior a 50 m<sup>2</sup>, que no formin una unitat amb l'edificació principal.
- d) Aquests cossos auxiliars en el cas d'adossar-se al carrer es regularan segons l'Article 142 d'aquestes Normes i no ultrapassaran l'alçada de 2,7 metres amidats des de qualsevol punt de la voravia, en el cas que es constitueixin sota el nivell natural del terreny. En tot cas, hauran de conservar i garantir la seva integració amb l'edificació principal.
- e) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la.

En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.

### SECCIÓ 3a. ZONA 6 SERVEIS PRIVATS

#### Art. 229 Definició

1. Comprèn les àrees destinades a la ubicació de serveis col·lectius privats de caràcter preferentment hotel·ler i que es distribueixen entre les àrees urbanes del municipi reforçant les seves possibilitats turístiques.
2. Les àrees ja construïdes conservaran les condicions actuals, si bé podran esgotar els paràmetres màxims definits per la zona de referència. Aquests paràmetres, definits per a les àrees projectades de nova creació, són els determinats en els articles següents.
3. Les qualificacions urbanístiques d'aquesta zona són:
  - a) **Clau 6** Serveis privats. Densitat alta.

- b) **Clau 6.b** Serveis privats. Densitat moderada.

**Art. 230**                    **Condicions d'ús**

1. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Habitatge unifamiliar
  - b) Comercial
  - c) Oficines i serveis
  - d) Hotelers
  - e) Apart-hotel
  - f) Restauració
  - g) Recreatiu
  - h) Els usos propis de l'ús principal d'equipaments comunitaris amb titularitat privada, sense vulnerar les condicions de l'edificació i estètica de l'àmbit territorial que li és propi.
2. S'admet un sol habitatge per parcel·la.

**Art. 231**                    **Condicions de parcel·lació**

1. La dimensió de les parcel·les s'ajustarà a les mides establertes als plànols d'ordenació a escala 1/1.000.
2. S'admet la divisió de parcel·les permetent dues parcel·les dins d'una mateixa unitat de zona, establint la parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 232**                    **Condicions de l'edificació**

1. Índex d'edificabilitat net:
  - a) Clau 6                    0,80 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
  - b) Clau 6.b                0,50 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
2. Ocupació màxima de parcel·la:
  - a) Clau 6                    40%
  - b) Clau 6.b                40%
3. Alçada reguladora màxima:

- a) Clau 6            10 m
  - b) Clau 6.b        8 m
4. Nombre de plantes:
- a) Clau 6            PB+2+sota coberta
  - b) Clau 6.b        PB+1+sota coberta
  - c) Els usos esportius tindran una alçada màxima de 12 metres per a pavellons coberts d'una sola planta.
5. Volum màxim edificable
- a) El volum màxim edificable en un sol cos serà 4.500 m<sup>3</sup>.
6. Separacions mínimes
- a) Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran una distància mínima de 3 metres. Si les edificacions veïnes són aïllades es respectaran unes distàncies mínimes a les seves partions idèntiques a les que obligatòriament els hi corresponen en elles en funció de la zona a què pertanyen.
  - b) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la.

## CAPÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA

### SECCIÓ 1a. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 233 Paràmetres específics

1. En aquest capítol s'han agrupat les ordenacions que no admeten sistematització per tractar-se de zones de característiques especials no enquadrables en cap dels tipus d'ordenació descrits, pel que s'efectua la seva regulació de forma particularitzada.
2. Les zones previstes constitueixen àrees de sòl urbà i urbanitzable, lliures o edificades de condicions urbanístiques singulars respecte al seu entorn i de les que és precís replantejar el seu posterior procés d'utilització
3. La regulació de les plantes sota-coberta, sòcols i forma de medir l'alçada reguladora màxima serà la de les zones d'edificació aïllada.

#### Art. 234 Zones

1. Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

Zones	Nom
<b>7</b>	Volumetria específica
	7 Volumetria específica - genèric
	<b>7h</b> Volumetria específica - serveis privats
	<b>7m</b> Volumetria específica d'alta muntanya
	<b>7t</b> Volumetria específica turística i comercial
<b>9</b>	Activitats econòmiques i logístiques
<b>10</b>	Habitatge agrupat
	<b>10.1</b> Habitatge agrupat I
	<b>10.2</b> Habitatge agrupat II
	<b>10.3</b> Habitatge agrupat III
	<b>10.4</b> Habitatge agrupat IV
	<b>10m</b> Habitatge agrupat d'alta muntanya
<b>11</b>	Usos mixtes

2. És permesa la creació de subclaus específiques per a cada un dels sectors en plans de millora urbana i plans parcials urbanístics, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:

- Parcel·la mínima.
- Índex d'edificabilitat neta de zona.
- Alçada reguladora
- Nombre màxim d'habitatges.

## **SECCIÓ 2a. ZONA 7 VOLUMETRIA ESPECÍFICA**

### **Art. 235 Definició**

1. Comprèn àrees singulars per les característiques especials del seu emplaçament, de les condicions urbanístiques del seu entorn o de la pròpia arquitectura construïda i que es regulen de forma específica no assimilable als anteriors tipus d'ordenació.
2. En aquesta zona s'han inclòs doncs aquells edificis de la Coma que per la seva singularitat no es poden assimilar a les zones de formació històrica, així com les noves edificacions previstes dins el casc urbà.

3. També s'han inclòs les edificacions existents a l'Estació Hivernal Port del Comte, tant en el sector del Prat Donadó com del Prat Berlà.
4. Les qualificacions urbanístiques d'aquesta zona són:
  - a) **Clau 7** Volumetria específica - genèric
  - b) **Clau 7h** Volumetria específica - serveis privats
  - c) **Clau 7m** Volumetria específica d'alta muntanya
  - d) **Clau 7t** Volumetria específica turística i comercial

#### **Art. 236**                    **Condicions d'ús**

##### 1. Clau 7

Es tracta d'una clau genèrica que engloba usos diversos en edificacions existents. S'admeten els següents usos específics:

- a) Habitatge plurifamiliar
- b) Comercial
- c) Oficines i serveis
- d) Hotel·ler
- e) Apart-hotel
- f) Restauració
- g) Recreatiu
- h) Aparcament
- i) Tallers mecànics
- j) Els usos propis de l'ús principal d'equipaments comunitaris amb titularitat privada, sense vulnerar les condicions de l'edificació i estètica de l'àmbit territorial que li és propi.

##### 2. Clau 7h

S'admeten els següents usos específics:

- a) Habitatge unifamiliar (un sol habitatge màxim per unitat de zona)
- b) Hotel·ler

c) Restauració

3. Clau 7m

S'admeten els següents usos específics:

a) Habitatge plurifamiliar (preferent)

b) Hotel·ler

c) Aparcament

4. Clau 7t

S'admeten els següents usos específics:

a) Hotel·ler (preferent)

b) Comercial (fins a un màxim del 20% del sostre total potencial)

c) Aparcament (tancat en un 70% dins l'edificació)

#### **Art. 237**                    **Condicions de la parcel·lació**

1. Les parcel·les són les definides als plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

A la Clau 7t es permet el seu ajust amb un marge de +- 5% en el projecte d'execució del projecte d'urbanització

2. A la Clau 7 l'amplada mínima de les parcel·les per a poder ser edificades serà de 5 metres.

#### **Art. 238**                    **Condicions de l'edificació**

1. Edificabilitat:

a) Claus 7 i 7h

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica resultant de les condicions d'edificació que defineixen els apartats següents i els plànols d'ordenació a escala 1/1000.

b) Clau 7m            0,63 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl

c) Clau 7t            1,36466 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl

2. Alineacions de l'edificació i ocupació de parcel·la:

L'edificació seguirà les alineacions que figuren en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquest POUM. En cas d'enderroc de les edificacions existents les noves edificacions tindran les mateixes alineacions que les actuals.

En els edificis de nova creació amb la qualificació urbanística de zona 7, incloent-hi totes les subclaus, s'admet un gàlib de  $\pm 3$  m. respecte als grafiats al plànol d'ordenació i sense modificar el sostre màxim admès d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació. Aquest gàlib no s'aplica per obres d'ampliació d'edificis existents en cap cas.

3. Alçada reguladora màxima:

a) Claus 7 i 7h

L'alçada màxima sobre el carrer es fixa segons el nombre màxim de plantes que determinen els plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

b) Clau 7m      9 m.

c) Clau 7t      10 m.

d) La coberta haurà d'ésser a dues vessants, amb la direcció horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent inferior al 36%, per a les zones de la Coma i del 60% al Port del Comte.

4. Nombre de plantes:

a) Claus 7 i 7h

L'alçada màxima es fixa segons el nombre màxim de plantes que determinen els plànols d'ordenació a escala 1/1.000. La simbologia emprada és:

i. S      Planta soterrani. Si es tracta de dues plantes soterrani s'afegeix el nombre de plantes al davant.

ii. 1 (o 2, 3, ...) Nombre de plantes sobre rasant.

iii. g      Planta sota coberta.

iv. Exemples:

1. S+2+g:      Equival a una planta soterrani, dues plantes sobre rasant, i una planta sota coberta.

2. 2S+1:      Equival a dues plantes soterrani i tres plantes sobre rasant.

3. 7+g:      Equival a set plantes sobre rasant i una planta sota coberta

b) Clau 7m      PB+2+sota coberta.

c) Clau 7t      PB+2+sota coberta.

5. Espai lliure de parcel·la:

No s'autoritza l'edificació de construccions auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la.

6. Densitat d'habitatges

a) Claus 7 i 7h

La densitat global dels edificis serà equivalent a 1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït.

b) Clau 7m

La densitat neta d'habitatges és l'establerta per la relació de 84,09 m<sup>2</sup> de sostre mínim per habitatge

**SECCIÓ 3a. ZONA 9. ACTIVITATS ECONÒMIQUES I LOGÍSTIQUES**

**Art. 239 Definició i objectius**

1. Es tracta d'una zona de nova creació prevista per a la regulació del sòl urbanitzable al nucli de La Pedra.
2. Els objectius fonamentals d'aquesta zona es descriuen a la fitxa del pla parcial urbanístic LP.1 "Sector d'activitats econòmiques de La Pedra". Els principals objectius són:
  - a) El trasllat del sòl per a ús industrial previst a les Normes subsidiàries anteriors al voltant de l'antiga Fàbrica, ara en estat ruïnós, a un nou àmbit per al desenvolupament d'activitats econòmiques i logístiques, comunicat amb la carretera i allunyat de l'ús d'habitatge del nucli urbà de baixa densitat de La Pedra.
  - b) Donar cabuda a les necessitats de sòl per a usos productius de caràcter local que el municipi requereix, d'acord amb la línia d'actuació proposada al Pla territorial parcial de les Comarques Centrals respecte les polítiques sectorials i de planejament urbanístic, amb la incorporació de mesures que facilitin el manteniment i la creació de noves iniciatives per la implantació d'activitats econòmiques locals, en aquest cas dins l'àmbit de la Vall de Lord.
  - c) La reducció del sostre industrial previst al pla especial L.P.1 "La Fàbrica" definit a les Normes subsidiàries anteriors a la redacció del POUM, establert en 6.406m<sup>2</sup>, davant dels 4.002,5 permesos al present pla parcial. Tanmateix, es redueix el sòl amb aprofitament privat d'ús industrial, establert anteriorment en 9.173m<sup>2</sup>, davant dels 5.717 del POUM.

3. La qualificació urbanística d'aquesta zona és:
  - a) **Clau 9** Activitats econòmiques i logístiques
  
4. Caldrà detallar-ne els paràmetres urbanístics, admetent la creació de subclaus específiques, a la redacció del pla parcial urbanístic LP.1 "Sector d'activitats econòmiques de La Pedra", mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats a la fitxa específica del pla parcial annexada a aquestes Normes. Tanmateix, aquestes no podran modificar els paràmetres urbanístics definits en aquest POUM.

**Art. 240**                    **Condicions d'ús**

1. L'ús global o principal és el següent:
  - a) Industrial i magatzem
  
2. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Comercial
  - b) Oficines i serveis
  - c) Industrial
  - d) Magatzem
  - e) Tallers mecànics.

**Art. 241**                    **Condicions de la parcel·lació**

La parcel·la mínima és de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 242**                    **Condicions de l'ordenació i l'edificació**

1. Caldrà incorporar les condicions de l'ordenació i edificació compreses a la fitxa específica indicada del pla parcial urbanístic LP.1 "Sector d'activitats econòmiques de La Pedra" annexada a aquestes Normes.
2. Condicions de l'edificació establertes a les presents Normes:
  - a) Índex d'edificabilitat neta de zona:  
0,70 m2 de sostre / m2 de sòl
  - b) Alçada reguladora màxima:  
8 m.

#### **Art. 243**                    **Condicions de gestió i execució**

1. Caldrà incorporar les condicions de gestió i execució compreses a la fitxa específica indicada del pla parcial LP.1 "Sector d'activitats econòmiques de La Pedra" annexada a aquestes Normes.

#### **SECCIÓ 4a.**            **ZONA 10**            **RESIDENCIAL AGRUPADA**

#### **Art. 244**                    **Definició**

1. Comprèn les àrees en que les edificacions es preveuen formant conjunts a partir d'agrupacions d'habitatges amb espais lliures de parcel·la privats i/o mancomunats, propiciant una nova zona de creixement de la ciutat jardí tradicional a La Coma i complementant la projectada al Port del Comte.
2. Les qualificacions urbanístiques d'aquesta zona són:
  - a) **Clau 10.1**            Habitatge agrupat I
  - b) **Clau 10.2**            Habitatge agrupat II
  - c) **Clau 10.3**            Habitatge agrupat III
  - d) **Clau 10.4**            Habitatge agrupat IV
  - e) **Clau 10m**            Habitatge agrupat d'alta muntanya
3. És permesa la creació de subclaus específiques per a cada un dels sectors en plans de millora urbana i plans parcials urbanístics que incorporin les claus indicades, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats al present capítol. Tanmateix, aquestes no podran modificar els següents paràmetres urbanístics:

- a) Parcel·la mínima.
  - b) Índex d'edificabilitat neta de zona.
  - c) Alçada reguladora
  - d) Nombre màxim d'habitatges.
4. Serà necessària la regulació urbanística de les claus 10.2, 10.3 i 10.4 destinades a habitatge de protecció pública, a desenvolupar mitjançant els sectors definits als plans de millora urbana i plans parcials urbanístics en el present POUM. Les claus resultants hauran d'especificar el sufix HPP. S'admeten totes aquelles subclaus necessàries per a la correcta regulació de l'ús habitatge destinat a aquesta finalitat, donant compliment als paràmetres establerts als articles següents.
  5. La clau 10m correspon a la definida al pla parcial urbanístic EH1 de l'Estació Hivernal Port del Comte, actualment en execució.

Al pla parcial urbanístic EH.1 "Estació hivernal del Port del Comte", aprovat definitivament a 19 de gener de 2006 i que en el moment de la redacció d'aquestes Normes es troba en execució. La memòria justificativa de l'ordenació, les seves determinacions, així com la normativa urbanística que li és pròpia estan doncs definides al pla parcial indicat. Als articles següents se n'indiquen els principals paràmetres a tenir en compte.

#### **Art. 245                    Condicions d'ús**

1. L'ús global o principal és el següent:
  - a) Habitatge  
A la Clau 10m l'habitatge unifamiliar és l'únic ús admissible.
2. S'admeten també els següents usos específics, excepte per la Clau 10m:
  - a) Hotel·ler
  - b) Els usos propis de l'ús principal d'equipaments comunitaris amb titularitat privada, sense vulnerar les condicions de l'edificació i estètica de l'àmbit territorial que li és propi.
3. Per al conjunt de claus, excepte per la Clau 10m, s'admet la construcció de conjunts de fins 12 habitatges, agrupant fins a 12 parcel·les mínimes, de manera que per a cada parcel·la mínima correspon un sol habitatge, amb agrupacions físiques màximes de 6 habitatges, i sempre que el conjunt s'inscriuï com una sola unitat parcel·lària indivisa, tot constituint un conjunt de cases unifamiliars agrupades a l'entorn d'un espai comunitari i amb un únic accés per agrupació parcel·lària a la via pública.

#### **Art. 246**                    **Condicions de la parcel·lació**

1. En el supòsit d'habitatges unifamiliars o per qualsevol dels altres usos específics admesos s'estableix la parcel·la mínima a les claus urbanístiques següents:
  - a) Clau 10.1            250 m<sup>2</sup>
  - b) Clau 10.2            500 m<sup>2</sup>
  - c) Clau 10.3            300 m<sup>2</sup>
  - d) Clau 10.4            150 m<sup>2</sup>
  - e) Clau 10m            625 m<sup>2</sup>
  
2. S'admet el mateix nombre d'habitatges que de parcel·les amb la condició de que sigui d'ús habitatge unifamiliar.
  
3. En el supòsit d'habitatges plurifamiliars, agrupats fins a un màxim de 12 habitatges per parcel·la, s'estableix com a parcel·la mínima el resultat de multiplicar cada un dels habitatges pel mòdul de:
  - a) Clau 10.1
    - i. 250 m<sup>2</sup> per habitatges de renda lliure i de protecció pública
  - b) Clau 10.2
    - i. 500 m<sup>2</sup> per habitatges de renda lliure
    - ii. 275 m<sup>2</sup> per habitatges de protecció pública
  - c) Clau 10.3
    - i. 300 m<sup>2</sup> per habitatges de renda lliure
    - ii. 200 m<sup>2</sup> per habitatges de protecció pública
  - d) Clau 10.4
    - i. 150 m<sup>2</sup> per habitatges de renda lliure i de protecció pública

#### **Art. 247**                    **Condicions de l'edificació**

1. Índex d'edificabilitat neta, per a habitatges amb règim de renda lliure:
  - a) Clau 10.1            0,60 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
  - b) Clau 10.2            0,40 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
  - c) Clau 10.3            0,55 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl

- d) Clau 10.4      0,635 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
  - e) Clau 10m      0,19246 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl
2. L'edificabilitat per als habitatges de protecció pública que caldrà definir al planejament derivat del present POUM mitjançant els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics corresponents, s'estableix en funció del sostre mínim establert a les corresponents fitxes annexades a les presents Normes, calculat en funció dels percentatges establerts sobre el sostre potencial màxim que el desenvolupament dels sectors determinarà al planejament derivat.
3. Alçada reguladora màxima:
- a) Clau 10.1      7,5 m.
  - b) Clau 10.2      7,5 m.
  - c) Clau 10.3      7,5 m.
  - d) Clau 10.4      7,5 m.
  - e) Clau 10m      7,5 m.
- a) La coberta haurà d'ésser a dues vessants, amb la direcció horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent inferior al 36%, per a les zones de la Coma i del 60% al Port del Comte.
4. Nombre de plantes:
- En tots els casos: PB+1+sota coberta
5. Separacions mínimes als límits de parcel·la:
- a) Clau 10.1
    - i. A carrer:      3 m.
    - ii. A veïns:      3 m.
  - b) Clau 10.2
    - i. A carrer:      6 m
    - ii. A veïns:      6 m
  - c) Clau 10.3
    - i. A carrer:      3 m
    - ii. A veïns:      3 m
  - d) Clau 10.4

- i. A carrer: 3 m
  - ii. A veïns: 3 m
- e) Clau 10m
- i. A carrer: 5 m
  - ii. A veïns: 3 m (a excepció dels llinars d'ocupació)

La Clau 10m admet l'agrupació de dos habitatges en un mateix edifici en dues parcel·les contigües.

6. Separacions entre edificacions d'una mateixa parcel·la:
- a) Clau 10.1  $\frac{1}{2}$  de l'alçada de l'edificació de major alçada.
  - b) Clau 10.2 1 alçada de l'edificació de major alçada.
  - c) Clau 10.3  $\frac{1}{2}$  de l'alçada de l'edificació de major alçada.
  - d) Clau 10.4  $\frac{1}{2}$  de l'alçada de l'edificació de major alçada.
7. Nombre màxim d'habitatges
- a) A les claus 10.1, 10.2, 10.3 i 10.4 el nombre màxim d'habitatges és el resultant d'aplicar els mòduls de superfície mínima de parcel·la en cada una de les unitats de zona existents o resultants del planejament derivat que les desenvolupi.
  - b) A la Clau 10m el nombre màxim d'habitatges és de 38, d'acord amb les determinacions del pla parcial urbanístic EH.1 "Estació hivernal Centre d'Interès Turístic Port del Comte", aprovat definitivament a 19 de gener de 2006 i que en el moment de la redacció d'aquestes Normes es troba en execució.
  - c) S'admet el mateix nombre d'habitatges que de parcel·les amb la condició de que sigui d'ús habitatge unifamiliar.
8. Edificacions auxiliars
- a) S'admetran la construcció de garatges agrupats amb una superfície inferior a 120 m<sup>2</sup>, que no formin una unitat amb l'edificació principal.
  - b) Els cossos auxiliars destinats a aparcament hauran de conservar i garantir la seva integració amb el conjunt ordenat.
  - c) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la. En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.

## SECCIÓ 5a. ZONA 11 USOS MIXTES

### Art. 248 Definició

1. Es tracta d'una zona de nova creació prevista a la modificació del pla parcial urbanístic EH.1 "Estació hivernal del Port del Comte", aprovat definitivament a 19 de gener de 2006 i que en el moment de la redacció d'aquestes Normes es troba en execució.
2. Els objectius fonamentals d'aquesta zona es recullen a la modificació del pla parcial urbanístic EH.1 indicat. Els principals objectius són:
  - a) Ordenació de nou sòl per cohesionar el conjunt del sòl urbà existent al Querol transformant l' actual plataforma d'aparcament en edificacions destinades a habitatge, comerç i aparcament cobert, i obtenir sòl per a equípaments i espais lliures a mig camí entre la urbanització del Port del Comte i el sòl urbà de l'àmbit del Querol.
  - b)
  - c) Ampliar les dotacions i serveis de l'àmbit, i permetre incorporar nous usos i activitats tant per al servei de l'Estació hivernal com pel nucli del Port del Comte en el seu conjunt, facilitant-ne el seu desenvolupament social i econòmic.
3. La qualificació urbanística d'aquesta zona és:
  - b) **Clau 11** Usos mixtes
4. Caldrà detallar-ne els paràmetres urbanístics, admetent la creació de subclaus específiques, a la redacció de la modificació del pla parcial urbanístic EH.1 indicat, mantenint les determinacions i estàndards bàsics indicats a la fitxa específica del pla parcial annexada a aquestes Normes. Tanmateix, aquestes no podran modificar els paràmetres urbanístics definits en aquestes Normes.
5. Serà necessària la regulació urbanística amb la creació d'una subclau específica destinada a habitatge de protecció pública, a desenvolupar mitjançant el sector definits al pla parcial urbanístic EH.1 indicat. La clau resultant haurà d'especificar el sufix HPP. S'admeten totes aquelles subclaus necessàries per a la correcta regulació de l'ús habitatge destinat a aquesta finalitat, donant compliment als paràmetres establerts als articles següents.

### Art. 249 Condicions d'ús

1. S'admeten els següents usos específics:
  - a) Habitatge plurifamiliar
  - b) Comercial
  - c) Oficines i serveis
  - d) Restauració

e) Aparcament

2. El sostre destinat a cadascun dels usos es defineix a la fitxa corresponent, on s'indiquen també els gàlibs volumètrics dins del qual es pot situar el sostre computable allà referit. També s'indica gràficament la posició del sostre no computable sota la rasant dels gàlibs, destinable a usos d'aparcament, comercial i serveis.

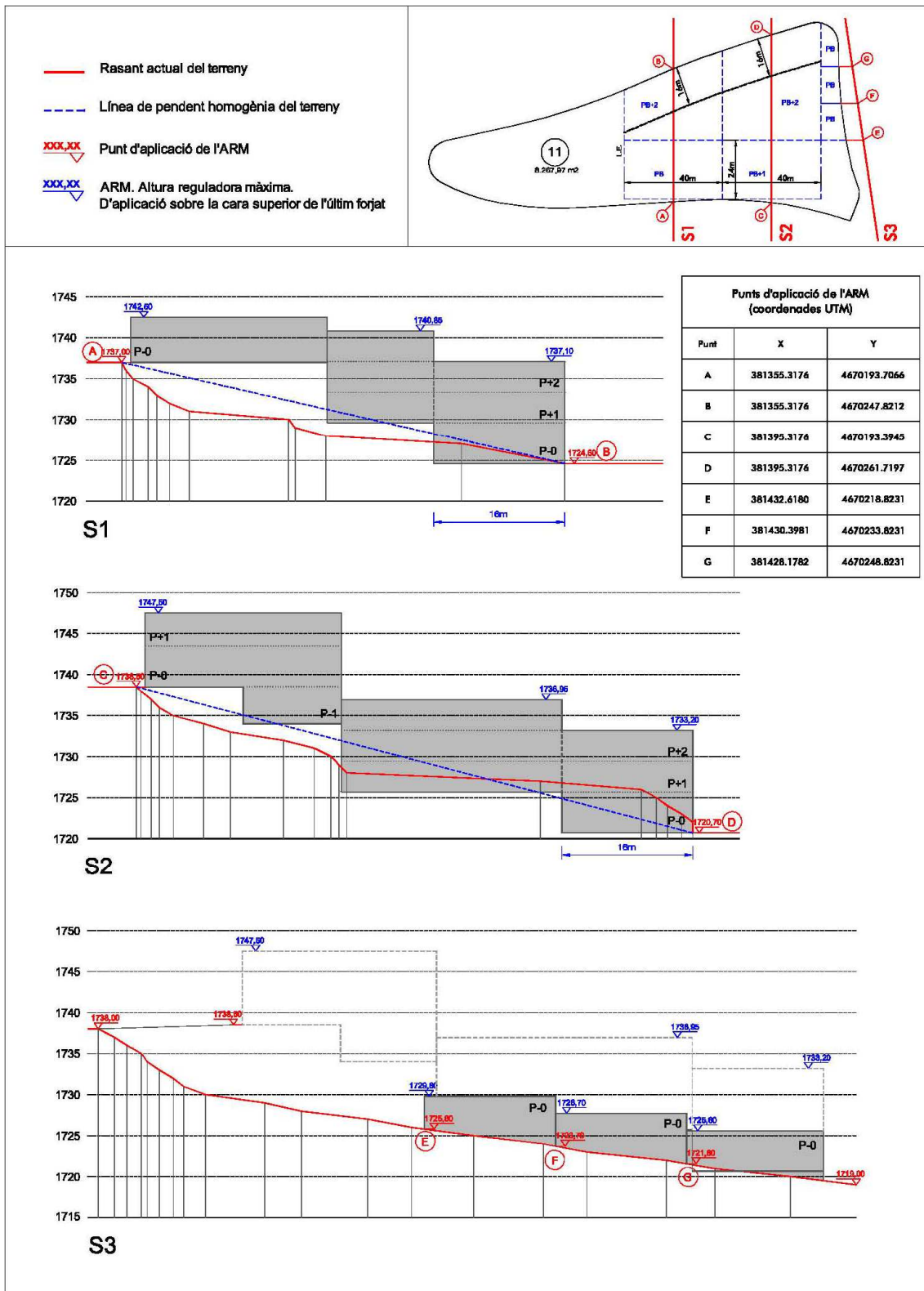
**Art. 250**                    **Condicions de la parcel·lació**

La parcel·la es correspon amb la definida al plànol d'ordenació a escala 1/1.000, si bé admet variacions de +-5% en la redacció del planejament derivat.

**Art. 251**                    **Condicions de l'ordenació i l'edificació**

1. Caldrà incorporar les condicions de l'ordenació i edificació compreses a la fitxa específica indicada de la modificació del pla parcial urbanístic EH.1 annexada a aquestes Normes.
2. Condicions de l'edificació establertes a les presents Normes:
  - a) Adaptació topogràfica del terreny:

L'adaptació del terreny es farà d'acord amb les determinacions establertes a la fitxa que regula aquest sector.
  - b) Volumetria dels edificis:
  - c) Les edificacions respectaran els gàlibs màxims, en planta i en perfil, definits a la fitxa esmentada.
  - d) Sostre màxim:
    - i. Ús habitatge plurifamiliar: 3.500 m<sup>2</sup>
    - ii. Ús comercial, oficines i serveis i restauració: 1.500 m<sup>2</sup>
    - iii. Ús aparcament (dins de gàlibs computables): 4.000 m<sup>2</sup>
  - e) Sostre mínim destinat a habitatge protegit:
    - i. Règim general i especial: 700 m<sup>2</sup>
    - ii. Règim preu concertat: 350 m<sup>2</sup>
  - f) Nombre d'habitatges:
    - i. Habitatges de renda lliure (màxims): 28
    - ii. Habitatges de protecció pública (mínims): 12



Gràfic: Volumetria i Punts d'aplicació de l'Altura Reguladora Màxima.

### Art. 252 Condicions de gestió i execució

2. Caldrà incorporar les condicions de gestió i execució compreses a la fitxa específica indicada en la modificació del pla parcial urbanístic EH.1 annexada a aquestes Normes.

## TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 253 Definició.

1. El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys respecte dels quals es manifesta la voluntat de preservar-los de la transformació urbanística i així poder mantenir les seves condicions naturals i el seu caràcter pròpiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els nous habitatges, els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural propi del territori.
2. No es permetran més aprofitaments que els agrícoles, forestals i paisatgístics. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 Decret legislatiu 1/2010, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas haurà d'assegurar-se la conservació dels seus elements naturals: sòl, flora, fauna i paisatge.
3. Els plans especials urbanístics que desenvolupin les determinacions del sòl no urbanitzable no podran alterar les determinacions d'aquest 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.

#### Art. 254 Zones en sòl no urbanitzable.

4. En termes generals, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys següents:
  - a) Els terrenys que el POUM ha de classificar com a tals per raó de l'existència de plans territorials i/o directors, i/o legislació sectorial de protecció que condicionen o limiten el seu desenvolupament.
  - b) Terrenys que, per la seva naturalesa, són incompatibles amb llur transformació i el desenvolupament urbà, i es classifiquen com a sòl no urbanitzable per tal de protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal, ramader, indicacions geogràfiques protegides, etc.
  - c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.
  - d) Els terrenys la preservació dels quals contribueix a la consecució d'una utilització racional del territori, d'acord amb un model de desenvolupament urbanístic sostenible, en els termes definits a l'Article 3 del DL 1/2010.
5. Dins del sòl no urbanitzable el POUM seguint les directrius del PTPCC quant a grau de protecció, estableix les zones següents:

Clau	Nom
21	Sòl de protecció preventiva
22	Sòl de potencial interès estratègic
23	PEIN i Xarxa Natura 2000
24	Sòl de protecció especial

#### Art. 255 Usos permesos i usos prohibits.

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada clau de sòl no urbanitzable.
2. En sòl no urbanitzable no s'admeten els usos que impliquin una transformació en la destinació o la naturalesa d'aquest sòl, o bé lesionin o impedeixen la consecució dels valors i finalitats específiques que es defineixen per a cada zona.

Així, al marge de la utilització del sòl no urbanitzable d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos a la Llei d'urbanisme, amb el respecte de les incompatibilitats i les determinacions previstes per la legislació sectorial i el planejament territorial.

Amb caràcter general, queden prohibits els usos següents:

- a) Habitatge plurifamiliar.
  - b) Comercial, excepte el vinculat al servei de les carreteres (no es permet la implantació de grans i mitjans establiments comercials).
  - c) Camps de golf i usos recreatius.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi i facilitar una integració adequada.

Caldrà estudiar i justificar d'una manera detallada i adequada la captació i subministrament d'aigua potable i energia, la depuració de les aigües residuals, la minimització dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries.

El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

4. El planejament derivat, en sòl no urbanitzable, quan es sol·liciti informe de l'ACA haurà de contenir i justificar el següent, informant l'ACA desfavorablement en el cas que no s'aportin aquestes justificacions:
  - a) Producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat (m<sup>3</sup>/dia, m<sup>3</sup>/any) com en qualitat.

- b) Previsió d'evacuació de les aigües residuals, amb expressió de cadascuna de les xarxes residuals i pluvials i dels col·lectors, indicant materials i diàmetres de les canonades i direcció de les aigües, així com de la seva depuració (EDAR existent o nova).
  - c) Adopció de xarxa separativa (pluvials i residuals).
  - d) Adequació al PSARU-2005, al PSARI-2003 i al Reglament de Serveis Públics de Sanejament (RSPS) (RD 130/2003, de 13 de maig, DOGC 3894, 29/5/2003).
  - e) Internalització del cost del sanejament.
5. Els propietaris inclosos dins de cada sector es faran càrrec, de forma proporcional a ell de:
- a) Costejar, de forma proporcional a ell, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua, o bé de l'ampliació de les ja existents (internalització de costos de l'abastament d'aigua).
  - b) Costejar tots els costos derivats del sanejament d'aigües residuals i pluvials del sector.(Internalització dels costos del sanejament).

## CAPÍTOL II. DISPOSICIONS EN MATÈRIA DE PAISATGE

### Art. 256 Definició.

1. El paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, és una característica essencial del territori i constitueix matèria de planejament territorial. El POUM recull les determinacions del planejament territorial vigent, pel fet que estableix regulacions que afecten els sistemes bàsics del territori, intervé en tot cas, de forma indirecta, en l'evolució del paisatge; tanmateix, el POUM estableix també en aquest Títol normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge.
2. Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial, ja sigui per la seva especial configuració natural, per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.

### Art. 257 Intervencions de transformació territorial.

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, afectant al sòl (divisió parcel·laria, relleu topogràfic) a les infraestructures (construcció o modificació d'accessos i serveis) o a les construccions (disposició o modificació d'edificis o instal·lacions).

**Art. 258**                    **Condicions generals d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.**

1. Tot assumint el fet de la inevitable evolució del paisatge rural, el POUM adopta el criteri de preservar-ne i recrear-ne els valors reconeguts quan sigui possible, enfront els riscos d'una progressiva uniformització de l'espai.
2. El POUM fixa d'acord amb el PTPCC les condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals i pels quals:
  - a) Les actuacions de transformació de sòl haurien de mantenir, en termes generals, l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
  - b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres, etc.).
  - c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.
  - d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrracs, etc.) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya. Són objecte de protecció, i en principi, s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les feixes, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de manteniment i millora que siguin necessàries. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.
  - e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran prioritàriament els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació, procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

**Art. 259**                    **Condicions específiques d'intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural.**

Els paràmetres específics relatius a les diferents intervencions de transformació de sòl en el paisatge rural fan referència als següents elements sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya:

- Estudis d'impacte i integració paisatgística.
- Finques i estructura cadastral.
- Edificacions aïllades.
- Edificacions aïllades. Directrius generals de paisatge.
- Edificacions agràries.
- Tanques.
- Conreus.
- Fonts.
- Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.
- Modificació del relleu.
- Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.
- Conservació de camins.
- Conservació de la vegetació de marge.
- Conservació de recs i sèquies.
- Vegetació.
- Tala d'arbres.
- Publicitat.

#### **Art. 260                    Estudis d'impacte i integració paisatgística.**

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, s'incorporaran al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els estudis necessaris per mostrar la seva inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja inclourà un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.
2. Els estudis a què es refereix aquest article es corresponen, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística a què fan referència l'Article 48.1.b) de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010), la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i les normatives que les desenvolupen. En els casos en què calgui la tramitació dels subsegüents informes d'impacte i integració paisatgística, s'efectuarà d'acord amb allò que estableixen la Llei esmentada i els instruments que la desenvolupen.

3. A més de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada i longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions d'urbanització o d'edificació formalment diferenciades de les àrees urbanes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.
4. L'estudi d'impacte i integració paisatgística partirà d'una anàlisi estructural i formal del paisatge existent i comprendrà, com a mínim, un mapa de visibilitat amb les conques visuals dels elements en estudi, seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis o construccions presentades en el seu context paisatgístic, com també l'explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació, etc.
5. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria, es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per fer-lo paisatgísticament acceptable.

#### **Art. 261 Finques i estructura cadastral.**

1. Seran indivisibles a l'àmbit del POUM totes les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'art.196.1.e Decret 1/2010 i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, i 35/1990.
2. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art.191.1 Decret 1/2010 i que hi ha presumció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art.194 Decret 1/2010.
3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el POUM o que infringeixi el que disposa l'art.195.1 Decret 1/2010 i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
4. D'acord amb els Articles 213 i 214 Decret 1/2010, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

#### **Art. 262 Edificacions aïllades.**

1. Les edificacions que s'ubiquen separades dels assentaments urbans dels nuclis reconeguts pel planejament territorial vigent i pel POUM són alteracions potencials del paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, han d'estar subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. Als efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'Article 47 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010), i també aquelles altres que estaran aïllades de fet, encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, per no estar aquestes edificacions compreses entre les admissibles en sòl no urbanitzable.
3. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:
  - a) Harmonització.
  - b) Mimesi / camuflatge / ocultació.
  - c) Monumentalització.

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

Excepcionalment, podrà optar-se per l'estratègia de monumentalització que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà en tot cas un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

4. Les edificacions que pel seu caràcter optin per l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades a l'Article 221 de les Normes urbanístiques del POUM, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics. L'autorització d'aquestes edificacions requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de paisatge. En defecte de valoracions de major rang, l'apreciació que l'edificació segueix una estratègia d'integració per monumentalització la farà l'ens que hagi de donar la llicència.
5. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'Article 48 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu

1/2010) si en el seu conjunt superen una superfície de sostre edificat de 500 m<sup>2</sup>.

6. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'Article 47 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010) que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual, pels seus requeriments de forma, no puguí complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

### **Art. 263 Edificacions aïllades. Directrius generals de paisatge.**

Les edificacions aïllades compliran les condicions generals que s'estableixen en aquest article, les quals seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què no s'estableixi una regulació alternativa.

#### a) Implantació.

Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient en relació amb el paisatge. Si no hi ha un motiu determinant en sentit contrari s'optarà per terrenys amb topografia plana i amb poca exposició visual.

#### b) Perfil territorial.

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

#### c) Proporció.

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que, per la seva grandària, constitueixin una presència impròpia i desproporcionada.

#### d) Pendent.

En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

#### e) Parcel·la.

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

f) Distàncies.

Les edificacions se separaran com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 m. Aquestes distàncies, que es consideren com els mínims desitjables, es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

g) Tractament exterior.

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la seva imatge dominant.

**Art. 264 Edificacions agràries.**

1. El POUM reconeix que les activitats agràries han estat constructores del paisatge rural que coneixem i que, com a bé col·lectiu, cal que se'n preservi el nivell de qualitat. Amb aquesta finalitat, el POUM estableix condicions per tal que les edificacions motivades per aquestes activitats siguin coherents amb els valors de paisatge que l'agricultura, la ramaderia i la silvicultura contribueixen a crear.
2. Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, compliran les condicions establertes per a usos permesos i usos prohibits definits al present capítol, per a totes les edificacions aïllades, i per ser autoritzades requeriran la incorporació al projecte d'un estudi d'integració paisatgística, les finalitats i el contingut del qual es precisen en aquest article.
3. El contingut de l'estudi d'integració paisatgística de les edificacions agràries s'adequarà a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i comprendrà, com a mínim:
  - a) Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar el seu impacte visual en el paisatge.
  - b) Propostes de tractament de façanes i cobertes.
  - c) Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, etc.
  - d) Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.
4. Quan, en funció de les característiques de les diverses àrees o unitats de paisatge, s'hagin d'establir condicions específiques o s'hagin homologat prototipus per a les diverses necessitats d'edificacions agràries, l'estudi d'integració paisatgística podrà limitar-se a expressar la subjecció a les esmentades condicions o prototipus de l'edificació.

5. El POUM estableix en aquestes Normes urbanístiques les pautes d'integració formal i funcional de les edificacions i usos agraris que s'hagin de produir en contigüitat o en l'entorn immediat dels nuclis urbans.
6. Les edificacions d'agricultura i ramaderia intensives (hivernacles, granges, etc.) que hagin d'ubicar-se en sòl de protecció especial incorporaran a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial, l'abast de les quals s'adequarà a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar

#### **Art. 265 Tanques.**

1. Les tanques de finca, parcel·la o recinte dins l'àmbit dels espais oberts han de complir les condicions que s'estableixen en aquest article per tal que els pugui ser atorgada la llicència preceptiva a què obliga l'Article 187 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010).

L'administració competent ha d'exigir el compliment d'aquestes condicions per a la concessió de la llicència corresponent, sense perjudici de les determinacions més restrictives o més específiques que continguin els plans d'ordenació urbanística.

2. S'haurà de justificar la seva necessitat per a ús agropecuari, agrícola o forestal.

Quan siguin inevitables la seva col·locació, les tanques agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen, ni privin la visió del paisatge, és a dir, utilitzant elements vegetals, fileres d'arbres, pedra del país, fusta o metàl·liques de filat de filferro.

Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes permetran el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc.

Les tanques hauran de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

3. No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest supòsit, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçada màxima de 1,40 m i la tanca podrà tenir una part inferior d'obra, opaca, de 0,40 metres d'alçada, a excepció dels límits de les vies de circulació ràpida on s'admet el tancament massís amb muret de pedra del país de 1,40 m d'alçada o una tanca vegetal fins a 2,50 m.

Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.

Les tanques d'obra existents i aquelles que per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes, i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho, es tractaran amb superposicions de vegetal viu per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

4. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Estaran subjectes a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas caldrà situar-les a una distància mínima de l'exterior del camí, equivalent a la distància de protecció que s'estableix a l'Article 84 d'aquestes Normes; i resseguint la topografia natural i sense interferir el traçat dels camins considerats de domini públic.

#### **Art. 266 Conreus.**

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària reguladora i quedaran subjectes als Plans especials urbanístics que, de ser-ne el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.

#### **Art. 267 Fonts.**

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'aflorament. A l'entorn d'aquests punts s'estableix una protecció de 50 metres de radi en el qual no es permetrà cap tipus d'edificació, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions de la naturalesa.
2. La vegetació existent s'haurà de respectar i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen del plànol corresponent.
3. Les fonts del municipi formen part dels elements precatalogats d'aquest POUM.

#### **Art. 268 Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.**

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions. En el segon cas, se situaran en els terrenys amb menys impacte sobre el medi.

Per regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció es redactarà un pla especial urbanístic a nivell municipal, el qual haurà de ser previ a la concessió de qualsevol llicència.

**Art. 269**                    **Modificació del relleu.**

1. Aquelles intervencions que impliquin alterar les condicions topogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual roturació agrícola) i la seva autorització vindrà condicionada a l'obtenció prèvia o simultània d'aquella referida a l'activitat residencial o extractiva, o de la intervenció (traçat d'infraestructures, edificació), que l'origina i en base a les quals es justifica i, per tant, d'acord al projecte d'obres o la de tasques pertinents.
2. Les activitats extractives no s'admetran en cap zona de protecció especial i hauran de justificar-se adequadament d'acord amb la normativa sectorial reguladora vigent en tot moment, pel que fa al seu funcionament i restauració.
3. En la restauració dels espais que hagin estat afectats per abocadors o activitats extractives que es trobin situats en sòls de protecció especial s'haurà de tenir especial cura de restablir els valors que, en cada cas, han motivat la protecció especial.
4. Les autoritzacions relatives a noves activitats extractives i a ampliacions de les ja autoritzades, hauran de tenir en compte les determinacions del PTPCC corresponents al sistema d'espais oberts i la protecció del paisatge, sense perjudici de la normativa sectorial aplicable. En tot cas, s'hauran de tenir en compte els resultats de les possibles anàlisis generals sobre previsions de la demanda i sobre la localització i condicions d'explotació dels possibles jaciments i, de manera especial, els acords i estudis promoguts pel Grup Interdepartamental d'Àrids de Catalunya, o per altres dispositius amb la mateixa finalitat que es puguin crear en el futur.

**Art. 270**                    **Construcció d'accessos i tipus d'urbanització.**

1. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest POUM a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola, s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves voreres i el tractament de la pavimentació es realitzi amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.

En tot cas, sempre que s'hagi d'eixamplar o crear un nou camí, s'haurà d'evitar l'afectació de les fileres d'arbres preexistents i afectar-se, en tot cas, la vorera que no te arbrat.

2. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de 6 metres per als camins agrícoles, que no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escolament que comporti erosió del sòl.
3. Els projectes de nous camins públics, no previstos en aquest POUM, requeriran la declaració d'utilitat pública i una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant 1 mes, essent preceptiu l'informe de l'administració competent al respecte.

4. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació o pugui suposar el perill de formació d'un nucli de població.
5. Només es permetrà l'enllumenat públic quan quedi justificat un ús continuat per part de vianants i en tot cas, el tipus de enllumenat haurà d'estar dissenyat per garantir l'estalvi i l'eficiència energètica i la reducció de la contaminació lluminosa.

**Art. 271 Conservació de camins.**

Es conservaran els actuals camins rurals, i es prohibeix expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest POUM.

**Art. 272 Conservació de la vegetació de marge.**

1. Es conservaran i mantindran en adequades condicions els actuals embolcalls o separacions vegetals de finques i camins formades per arbusts i arbres caducifolis amb totes les seves irregularitats, i en cap cas es podran alterar amb condicionaments dels camins als quals donin.
2. Es potenciarà la consideració d'aquests elements naturals com a corredors biològics que inclouen vegetació de ribera, permetent la connexió entre les espècies de flora i fauna de diferents espais.

**Art. 273 Conservació de recs i sèquies.**

1. Es conservaran els recs i les sèquies, així com la vegetació que pugui donar-se en els seus marges. En tot cas, i d'acord amb la previsió de possibles recorreguts paisatgístics entorn als mateixos, s'hauran de mantenir les condicions ambientals preexistents assegurant amb les obres d'urbanització el màxim respecte versus aquest tipus de patrimoni cultural.
2. El POUM inclou en el sistema hidrogràfic la totalitat dels desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable.

**Art. 274 Vegetació.**

1. En termes generals es potenciarà i conservarà la vegetació autòctona.
2. En tot cas, s'ha de considerar la importància de la superfície forestal en la fixació de CO<sub>2</sub>.
3. Es permetran plantacions controlades d'arbres, ja sigui amb fins de reforestació o per cultiu comercial, sempre i quan formin part del tipus de vegetació abans esmentada.

**Art. 275 Tala d'arbres.**

1. Els propietaris del sòl no urbanitzable vetllaran per al manteniment de l'arbrat existent.
2. Es prohibeixen les talaes d'arbres que no estiguin previstes en Plans de gestió i millora forestal (PGMF) o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració forestal competent.
3. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la ràpida repoblació amb espècies autòctones.

**Art. 276 Senyalística i publicitat.**

1. Cal minimitzar els elements de senyalística, escollir materials i dimensions discrets i evitar la col·locació de publicitat, ja sigui en tanques o sobre edificacions i instal·lacions que distorsionin la visió del paisatge, especialment aquells que infringeixin la línia d'horitzó.
2. Queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals de l'àmbit del present POUM.
3. Només s'admet situar indicadors a les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de nuclis, masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

**Art. 277 Sòls forestals incendiats.**

La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no podrà fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'haurà de mantenir durant el termini legalment previst, llevat que el canvi de classificació estigués previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

**CAPÍTOL III. CRITERIS EN RELACIÓ A LES CONSTRUCCIONS I LES ACTIVITATS ADMESES EN SÒL NO URBANITZABLE**

**SECCIÓ 1a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES NOVES CONSTRUCCIONS I DEPENDÈNCIES PRÒPIES D'UNA ACTIVITAT AGRÍCOLA, RAMADERA O EN GENERAL RÚSTICA**

**Art. 278 Normativa**

Segons el previst a l'Article 48.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i als efectes del que estableix l'Article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
- b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
- c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
- d) Les construccions destinades a:
  - i. L'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes.
  - ii. Les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

## **Art. 279**                    **Procediment**

### 1. Tramitació

La implantació de construccions i instal·lacions pròpies d'activitats agrícoles o ramaderes està subjecta al procediment següent:

- a) Si el projecte:
  - i. Supera els límits fixats d'acord amb els Articles 68.8.d) o 93.2.e) d'aquest Reglament (ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres)
  - ii. Incorpora l'ús d'habitatge o d'allotjament de persones treballadores temporeres.
  - iii. Afecta restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

Es requereix 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 construccions i les instal·lacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'Article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'Article 57 d'aquest Reglament.

L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

- b) En els altres casos, únicament es requereix l'obtenció de llicència urbanística municipal.

## 2. Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.
- c) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- d) Els informes següents:
  - i. Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.  
L'informe agronòmic ha de descriure l'activitat, les dimensions i els processos productius que justifiquin que la proposta s'emmarca dintre dels supòsits de l'Article 48 del Reglament d'Urbanisme .
  - ii. Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
  - iii. Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
  - iv. Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
  - v. Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge quan es tracti de granges. Aquest informe pot ser el realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'Ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

### 3. Procediment d'aprovació

El procediment per a l'aprovació és el següent:

- a) El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb aquest Reglament, en quin cas l'Ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
- b) L'Ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
- c) Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.

Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.

L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'Article 46 del Reglament de la Llei d'urbanisme:

- i. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
- ii. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
- iii. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

- iv. Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial, en el planejament territorial i en el urbanístic municipal aplicable. D'altra banda, en el cas d'explotacions agropecuàries cal que consti a l'expedient, quan sigui preceptiu, l'informe integrat o l'autorització ambiental amb la declaració d'impacte ambiental, segons sigui el cas.

- d) L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme.

- i. Motius d'interès supramunicipal:

1. La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
2. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
3. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
4. L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
5. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

- ii. Motius de legalitat:

1. La tramitació del planejament urbanístic.
2. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
3. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
4. La interdicció de l'arbitrarietat.

Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

## Art. 280 Criteris

### 1. De caràcter general

Les sol·licituds i projectes de construccions i instal·lacions agràries han de justificar-ne la necessitat i la dimensió proposada per les exigències funcionals de l'explotació agrària de la finca on s'hagi d'ubicar la nova construcció. La justificació ha de comportar una avaluació quantitativa dels espais necessaris per als usos que ha d'acollir la construcció i explicar la relació funcional amb el conjunt de l'explotació.

### 2. De planejament territorial.

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del POUM i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que trascendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació- i ho fa de la manera següent:

#### a) A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

#### b) B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

3. Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el POUM estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:
  - a) Sòl de protecció preventiva (clau 21)
    - i. A. Admeses
    - ii. B. Admeses
  - b) Sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic (clau 22).
    - i. A i B. No admeses, al tractar-se de l'àmbit delimitat pel domini esquiuable i vinculat al desenvolupament del PEU EH1 i la seva modificació proposada al POUM.
  - c) Sòl de protecció especial (claus 23 i 24).
    - iii. A. Admeses
    - iv. B. Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial d'aquest sòl.
4. De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts en matèria de paisatge definits al present Títol, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

- a) Ordenació: compactar les edificacions, que han de ser ajustades a les necessitats pròpies de l'activitat, i aproximar-les a els elements estructuradors de l'àmbit o parcel·la (marges, murs de pedra seca, traces de vegetació existents...)
- b) Composició de l'edificació. Optar per una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.

#### **Art. 281 Obligacions dels propietaris**

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'Article 47 de la Llei d'urbanisme, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i

cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

## **SECCIÓ 2a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES CONSTRUCCIONS DESTINADES A LES ACTIVITATS DE CARÀCTER ESPORTIU O DE LLEURE**

### **Art. 282 Normativa**

- 1. D'acord amb l'Article 47.4.a) de la Llei d'urbanisme, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic, entre d'altres:
  - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de que es tracti.
- 2. L'autorització d'aquestes actuacions ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.
- 3. Segons preveu l'Article 47.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquestes actuacions 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.
- 4. Aquests tipus d'activitats poden ser de titularitat pública o privada.

### **Art. 283 Procediment**

- 1. Tramitació
  - a) Per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure que

s'hagin d'emplaçar en el medi rural, 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 en l'Article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'Article 57 del Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

- i. Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
  - ii. Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
  - iii. Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'Article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.
- b) En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest POUM o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'Article 48 de la Llei d'urbanisme.
- c) Els projectes de les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, que es vulguin emplaçar en el medi rural, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes.
- d) L'aprovació prèvia dels projectes correspon a l'Ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.
- e) L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.

## 2. Documentació

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la con-

currència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.

- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.

S'ha d'adjuntar un plànol cartogràfic on s'indiquin les finques i se situïn les construccions.

- c) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.

- d) Els informes següents:

- i. Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- ii. Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- iii. Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
- iv. Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- v. En el supòsit que l'activitat estigui situada en un espai de protecció especial (PEIN o altres tipus de protecció), un informe del departament de Medi Ambient i Habitatge.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'Ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

### 3. Procediment d'aprovació

- a) El procediment per a l'aprovació és el següent:

- i. El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informa-

ció pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb el seu Reglament, en quin cas l'Ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.

- ii. L'Ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
  - iii. Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.
- b) Transcorregut el termini que estableix l'apartat ii) anterior sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.
- c) L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'Article 46 del Reglament d'Urbanisme:
- i. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
  - ii. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
  - iii. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
  - iv. Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
- d) També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial i en el planejament territorial i urbanístic aplicable.
- e) L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme.

#### 1. Motius d'interès supramunicipal:

2. La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
  3. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
  4. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
  5. L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
  6. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.
- ii. Motius de legalitat:
1. La tramitació del planejament urbanístic.
  2. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
  3. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
  4. La interdicció de l'arbitrarietat.
- f) Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat a) i) d'aquest article.

## **Art. 284**                    **Criteris**

### 1. De planejament territorial

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del POUM i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El Pla territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un

territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació- i ho fa de la manera següent:

a) A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas del turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural.

b) B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

2. Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el POUM estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:

a) Sòl de protecció preventiva (clau 21).

i. A. Admeses

ii. B. Admeses

b) Sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic (clau 22).

i. A. Autoritzables d'acord amb la parcel·lació i morfologia de l'espai

ii. B. Autorització restringida. Evitar instal·lacions molt grans, d'amortització llarga o de desplaçament difícil. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

c) Sòl de protecció especial (claus 23 i 24).

i. A. Admeses

ii. B. Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.

3. De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a en matèria de paisatge definits al present Títol, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

a) Localització: Optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'us, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.

b) Dimensió: Compactar les actuacions, ajustar i justificar al màxim la superfície transformada per la nova activitat a la mínima e imprescindible.

- c) Ordenació: Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures. Estructurar l'ordenació de les instal·lacions a partir dels condicionants del lloc on estan emplaçades, relacionant les línees d'ordenació amb el parcel·lari, traces dels cultius, vials, vegetació, minimitzant els moviments de terra i l'afectació de la coberta vegetal existent. Cal aconseguir la millor relació entre construccions i els espais lliures evitant impactes visuals innecessaris i possibilitar la utilització de vegetació (arbrat, arbustos) com a mesures d'integració.
- d) Composició de l'edificació: Optar per composicions volumètriques simples, que tinguin en compte tot el conjunt d'edificacions que es preveuen i garanteixin l'harmonia amb la topografia, els elements naturals de l'entorn i les construccions preexistents.
- e) Façanes i cobertes: Unificar tan com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions i utilitzar un cromatisme harmònic amb els colors propis de l'entorn, tot evitant aquells tons i materials que provoquin un alt contrast i lluïssors.
- f) Tractament de les zones lliures: Concebre aquestes zones, a banda de l'ús específic de cada activitat, com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritzant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria, desmuntables, reciclables...

## **Art. 285 Obligacions dels propietaris**

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'Article 47 de la Llei d'urbanisme, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació

d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

### **SECCIÓ 3a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES INSTAL·LACIONS DE SERVEIS TÈCNICS I ACTIVITATS NO COMPATIBLES AMB USOS URBANS**

#### **Art. 286 Normativa**

1. D'acord amb l'Article 47.4.d) de la Llei d'urbanisme, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic, entre d'altres:
  - a) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
2. L'autorització d'aquestes actuacions ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.
3. Segons preveu l'Article 47.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aquestes actuacions 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.
4. Aquests tipus d'activitats poden ser de titularitat pública o privada.

#### **Art. 287 Procediment**

1. Tramitació
  - a) Per a la implantació de les instal·lacions i de les obres a que s'ha fet esment, que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, 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 en l'Article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'Article 57 del Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:
    - i. Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.

- ii. Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general.
  - iii. Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'Article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del què estableix la legislació sectorial.
- b) En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest POUM o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'Article 48 de la Llei d'urbanisme.
  - c) Aquests projectes, si no estan inclosos en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini d'un mes.
  - d) L'aprovació prèvia dels projectes correspon a l'Ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.
  - e) L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.

## 2. Documentació

- a) Els projectes han d'incorporar la documentació següent:
  - i. Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
  - ii. L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.

S'ha d'adjuntar un plànol cartogràfic on s'indiquin les finques i se situïn les construccions.

iii. Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.

iv. Els informes següents:

1. Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
2. Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
3. Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
4. Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
5. En el supòsit que l'activitat estigui situada en un espai de protecció especial (PEIN o altres tipus de protecció), un informe del departament de Medi Ambient i Habitatge.
6. Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial. (Segons el cas, de la Ponència Ambiental de Parcs eòlics, de la comissió interdepartamental de telecomunicacions, de la Junta de Sanejament...)

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'Ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

3. Procediment d'aprovació

a) El procediment per a l'aprovació és el següent:

- i. El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei

d'urbanisme i amb el seu Reglament, en quin cas l'Ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.

- ii. L'Ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
  - iii. Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.
- b) Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continui les actuacions. A aquests efectes, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.
- c) L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'Article 46 del Reglament d'Urbanisme:
- i. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
  - ii. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
  - iii. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
  - iv. Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
- d) També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial i en el planejament territorial i urbanístic aplicable.
- e) L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme.
- i. Motius d'interès supramunicipal:

1. La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
  2. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
  3. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
  4. L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
  5. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.
- ii. Motius de legalitat:
1. La tramitació del planejament urbanístic.
  2. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
  3. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
  4. La interdicció de l'arbitrarietat.
- f) Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

## **Art. 288**                    **Criteris**

### 1. De planejament territorial

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del POUM i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El planejament territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores

envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació-.

Les instal·lacions per a serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans es regulen en les Normes d'ordenació territorial de la manera següent:

- a) C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb l'apartat 4 de l'Article 4.7 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).

Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, depuradores, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

2. Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el POUM estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:

- a) Sòl de protecció preventiva (clau 21)

Cal considerar-lo, en general, una opció preferent per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

Per a l'autorització de les edificacions dels tipus C2 i C3 cal considerar la possibilitat que s'ubiquin en sòl de protecció preventiva i la preferència de reutilització d'edificacions existents.

- b) Sòl de protecció territorial d'especial interès estratègic (clau 22).

C1. Admès.

C2 i C3. Millor en situacions que minimitzin l'afectació de la potencialitat del conjunt de l'àrea.

- c) Sòl de protecció especial (claus 23 i 24)

Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.

Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics, i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

3. De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a en matèria de paisatge definits al present Títol, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

a) Localització:

- i. Per a equipaments relacionats amb la gestió de residus: optar per emplaçaments poc visibles i allunyats de vies de comunicació principals i nuclis urbans.
- ii. Per a infraestructures lineals de subministrament: optar per traçats paral·lels a vies de comunicació i fàcilment accessibles. Evitar sempre que es pugui travessar zones de bosc o d'especial protecció. Per a que no entorpeixin l'activitat agrícola, col·locar els suports preferiblement en límits de parcel·la i vores de camins.
- iii. Per a la resta d'equipaments: optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'us, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.

b) Implantació. En especial, per a parcs solars:

- i. La disposició dels elements de captació ha de formar una malla regular amb eixos compostius clars.
- ii. En general, és preferible ocupar espais amb cobertura vegetal herbàcia que espais amb coberta arbustiva o arbòria.
- iii. És desitjable que els captadors solars estiguin situats, per ordre de preferència, en cobertes d'edificis, adjacents a polígons industrials o adjacents a edificacions agràries .

c) Dimensió: Compactar les actuacions, ajustar i justificar al màxim la superfície transformada per la nova activitat a la mínima i imprescindible.

d) Ordenació: Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures. Estructurar l'ordenació de les instal·lacions a partir dels condicionants del lloc on estan emplaçades, relacionant les línees d'ordenació amb el parcel·lari, traces dels cultius, vials, vegetació, minimitzant els moviments de terra i l'afectació de la coberta vegetal existent. Cal aconseguir la millor relació entre construccions i els espais lliures evitant impactes visuals innecessaris i possibilitar la utilització de vegetació (arbrat, arbustos) com a mesures d'integració.

e) Composició de l'edificació: Optar per composicions volumètriques simples, preferentment horitzontals, que tinguin en compte tot el conjunt d'edificacions que es preveuen i garanteixin l'harmonia amb la topografia, els elements naturals de l'entorn i les construccions preexistents.

- f) Façanes i cobertes: Unificar tan com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions i utilitzar un cromatisme harmònic amb els colors propis de l'entorn, tot evitant aquells tons i materials que provoquin un alt contrast i lluïssors.
  - g) Tractament de les zones lliures: Concebre aquestes zones, a banda de l'ús específic de cada activitat, com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritzant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria, desmuntables, reciclables...
4. De caràcter específic per tipus d'instal·lació.
- a) Instal·lacions per al tractament de residus:

Distingir entre totes les instal·lacions de tractament de residus, les que compleixen la condició "que s'hagin d'emplaçar en el medi rural", tipus dipòsits controlats, plantes de compostatge, dipòsits de runes o terres..., de les que poden anar en un polígon industrial i acostumen a malmetre innecessàriament el medi rural, tipus plantes de vehicles fora d'ús, ferrovellers, deixalleries, etc...
  - b) Instal·lacions per a la producció d'energia a partir de fonts renovables
    - i. Instal·lacions fotovoltaïques:

Emplaçament de les instal·lacions. La instal·lació de sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica s'ha d'efectuar sobre terrenys que reuneixin alguna de les condicions següents:

      1. Que es tracti de terrenys qualificats pel planejament urbanístic com a industrials o com a sistemes urbanístics, d'equipaments comunitaris obtinguts pel desplegament de sectors industrials.
      2. Que es tracti de terrenys classificats pel planejament urbanístic com a sòl no urbanitzable que no estiguin subjectes a un règim especial de protecció que prohibeixi aquest ús i que compleixin algun dels requisits següents:
        - a. Que siguin contigus, bé a àmbits d'ús industrial, bé a edificacions i instal·lacions agrícoles o ramaderes, bé a edificacions i instal·lacions existents pròpies de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable previstes en els apartats 47.4.a) i 47.4.b) de la Llei d'Urbanisme i que, en cas d'edificacions, tinguin una superfície en planta superior a 150 m<sup>2</sup> o connexions a la xarxa elèctrica o d'aigua corrent.
        - b. Que es tracti de terrenys l'estat natural dels quals hagi estat degradat per una activitat anterior, sense

una operació de restauració posterior, i en els que la implantació d'un parc fotovoltaic representi una millora del seu estat actual.

- c. Que hagin estat considerats com idonis per a la implantació d'aquestes instal·lacions pel POUM, o bé hagin estat ordenats per un Pla especial urbanístic que prevegi específicament aquesta localització d'acord amb l'Article 67.1.e) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. El Pla especial haurà de ser promogut per l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
3. La implantació de les instal·lacions de sistemes de captació d'energia solar fotovoltaica en sòl no urbanitzable resta subjecta al compliment de les condicions d'ocupació següents:
    - a. En el cas de terrenys contigus a edificacions agrícoles o ramaderes o a les instal·lacions existents pròpies de les actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable previstes en els apartats 47.4.a) i 47.4.b) de la Llei d'Urbanisme, les instal·lacions de captació d'energia solar poden ocupar fins a 0,5 Ha de superfície. En tot cas, s'ha de mantenir una distància mínima de 1.000 metres entre les diferents instal·lacions de captació d'energia solar.
    - b. En el cas de terrenys contigus a àmbits de sòl industrial existents, les instal·lacions poden ocupar fins a 1 Ha de superfície. S'haurà de mantenir la distància mínima de 1.500 m entre les diferents instal·lacions.
  4. Els elements necessaris per al funcionament de la instal·lació d'un sistema de captació d'energia solar fotovoltaica, tals com inversors o elements de control, a excepció dels transformadors, s'han d'agrupar, preferentment, en una sola construcció tan a prop com sigui possible d'edificacions existents i totes les instal·lacions de cablejat interior han de ser soterrades. Es procurarà en tots els supòsits evitar l'obertura de noves vies d'accés i l'ocupació innecessària de sòl agrari de qualitat.

ii. Implantació de parcs eòlics:

Determinació de les Zones de Desenvolupament Prioritari i adjudicació per a la implantació de parcs eòlics.

1. Les Zones de Desenvolupament Prioritari (ZDP), es determinen mitjançant les corresponents Ordres del Conseller d'Economia i Finances, publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al Butlletí Oficial de l'Estat. La im-

plantació en aquestes zones dels parcs eòlics ha de ser adjudicada pel procediment de concurrència competitiva.

2. Amb caràcter previ a la determinació d'una Zona de desenvolupament prioritari (ZDP), serà necessari disposar dels següents informes:
  - a. Informe del Departament d'Economia i Finances sobre el potencial eòlic de la zona, d'acord amb el Pla de l'energia a Catalunya 2006-2015 i sobre la solució tècnica adoptada per evacuar l'energia elèctrica produïda, tenint en compte la capacitat d'evacuació en cada nus de la xarxa de transport elèctrica.
  - b. Informe elaborat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge sobre l'adequació de la Zona a les previsions del Mapa d'implantació ambiental de l'energia eòlica a Catalunya.
  - c. Informe elaborat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques sobre la viabilitat urbanística i paisatgística de la zona.
3. La determinació d'una Zona de Desenvolupament Prioritari ha d'indicar l'amplitud i el nivell de detall dels estudis d'impacte ambiental dels projectes de parcs eòlics que s'hi podem implantar. Amb aquesta finalitat, el Departament de Medi Ambient i Habitatge ha d'efectuar consulta a les administracions afectades, així com a altres persones físiques o jurídiques, públiques o privades, vinculades a la protecció del medi ambient, d'acord amb el previst al l'Article 8 del Reial Decret Legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació d'Impacte ambiental. Aquest tràmit no s'ha de reiterar, una vegada adjudicada la zona, en el procediment d'avaluació d'impacte ambiental dels diferents projectes.
4. Les Ordres de determinació de les Zones de Desenvolupament Prioritari (ZDP) han de contenir també la convocatòria del corresponent concurs per a l'adjudicació de les zones als efectes de la implantació de parcs eòlics i n'ha d'aprovar les bases. Les bases han de definir: les condicions d'implantació dels parcs eòlics, la potència màxima admissible, el punt de connexió a la xarxa elèctrica, l'amplitud i nivell de detall de l'estudi d'impacte ambiental, els criteris objectius de valoració, i l'import, termini i forma de constituir les fiances provisionals i definitives.
5. Entre els criteris objectius de valoració s'hauran d'incloure, com a mínim, els següents:
  - a. Capacitat legal suficient, tècnica i econòmica del sol·licitant.

- b. Tecnologia a utilitzar en el projecte.
  - c. Conjunt de compensacions que ofereixi el promotor de cada projecte sobre els territoris afectats per la implantació del parc eòlic, tant des del punt de vista d'afectació sobre el terreny on s'ubiquen les diferents instal·lacions, com d'afectació visual a l'entorn del parc eòlic.
6. Les zones de desenvolupament prioritari (ZDP) es notificaran als ajuntaments corresponents als termes municipals inclosos a la Zona.
  7. Els interessats en l'establiment de parcs eòlics que vulguin presentar-se al concurs d'una Zona de desenvolupament prioritari, hauran de tenir en compte el contingut dels Informes esmentats a l'apartat 2 del present article, en el moment d'elaborar la documentació necessària per a presentar-se al concurs.
- iii. Petites instal·lacions eòliques.
1. En les zones que no formin part d'una Zona de desenvolupament prioritari, es podran presentar projectes d'aprofitament de l'energia eòlica que com a màxim estiguin constituïts per 5 aerogeneradors i una potència de 10 MW i es situïn a una distància mínima de 2 quilòmetres d'un altre petit parc eòlic. Aquestes instal·lacions han de ser autoritzades per l'òrgan competent en matèria d'energia.
  2. Amb caràcter previ a la presentació de la sol·licitud, caldrà disposar del pronunciament del Departament de Medi Ambient i Habitatge relatiu a la necessitat de sotmetre el projecte al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i la manca de necessitat d'estudi de l'avifauna. En el cas que sigui necessària la declaració d'impacte ambiental, l'òrgan competent en matèria d'energia efectuarà la tramitació prevista per la legislació vigent.
  3. En el supòsit que la instal·lació no s'hagi de sotmetre al procediment de declaració d'impacte ambiental, s'aplicarà el procediment administratiu regulat pels Articles 25 i 26 del Decret 174/2002, regulador de la implantació de l'energia eòlica a Catalunya, amb les adaptacions documentals que resultin necessàries en funció del tipus d'instal·lació a tramitar.

## **Art. 289 Obligacions dels propietaris**

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'Article 47 de la Llei d'urbanisme, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

## **SECCIÓ 4a. CRITERIS EN RELACIÓ A LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ DE RECURSOS NATURALS I CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS VINCULADES**

### **Art. 290 Normativa**

1. Segons el previst a l'Article 49.1 del Reglament d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i als efectes del que estableix l'Article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.
2. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
3. Segons la direcció general d'Energia i Mines, es poden considerar de primer tractament les activitats de trituració i classificació d'àrids, la fabricació de formigó, les plantes d'aglomerat asfàltic, la fabricació de morter sec, tallers de

pedra ornamental, o en general processos de classificació, barreja i ensacatge; i en alguns casos la fabricació de prefabricats, bòviles ceràmiques i les fàbriques de ciment.

## **Art. 291**                    **Procediment**

### 1. Tramitació

- a) La implantació d'activitats d'explotació de recursos naturals i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i les instal·lacions, o bé l'aprovació del corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'Article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'Article 57 del seu Reglament.
- b) L'opció entre un o altre procediment correspon a la persona interessada, llevat que el planejament urbanístic general exigeixi l'aprovació del pla especial urbanístic.

### 2. Documentació

- a) Els projectes han d'incorporar la documentació següent:
  - i. Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
  - ii. L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.
  - iii. Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
  - iv. Els informes següents:
    1. Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
    2. Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

3. Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent i, també un informe de risc d'inundabilitat.
4. Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
5. Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Aquest informe pot ser el realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'Ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

### 3. Procediment d'aprovació

#### a) El procediment per a l'aprovació és el següent:

- i. El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei d'urbanisme i amb aquest Reglament, en quin cas l'Ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.
  - ii. L'Ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
  - iii. Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.
- b) Transcorregut el termini que estableix la lletra ii) de l'apartat anterior sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.
- c) L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'Article 46 d'aquest Reglament:

- i. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
  - ii. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
  - iii. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
- d) Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
- e) També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial, el planejament territorial i en el urbanístic municipal aplicable.
- f) L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme.

i. Motius d'interès supramunicipal:

1. La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
2. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
3. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
4. L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
5. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

ii. Motius de legalitat:

1. La tramitació del planejament urbanístic.
2. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
3. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.

#### 4. La interdicció de l'arbitrarietat.

- g) Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista.

### **Art. 292**                    **Criteris**

- 1. De caràcter general
  - a) Els projectes d'activitats extractives han de contenir la definició dels recorreguts de vehicles pesants motivats per l'extracció els quals no han d'afectar les àrees urbanes existents o previstes en el termini de durada de l'extracció.
  - b) El termini previst per a l'extracció i la restauració és un factor a tenir en compte en la aplicació d'aquests criteris.
- 2. De planejament territorial
  - a) Les activitats extractives es poden autoritzar únicament en el sòl del sistema d'espais oberts de protecció preventiva.
  - b) Les propostes de noves activitats extractives han de ponderar des de l'anàlisi multicriteri del cost-benefici els valors naturals, ambientals, agraris i patrimonials enfront del valor dels béns miners objecte d'explotació, la disponibilitat i necessitat d'aquests i els costos globals del seu transport.
  - c) Les àrees de les activitats extractives s'han de separar com a mínim 100 m de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries serà de 100 m.
  - d) Els projectes d'activitats extractives han de contenir la definició dels recorreguts de vehicles pesants motivats per l'extracció els quals no han d'afectar les àrees urbanes existents o previstes en el termini de durada de l'extracció.
- 3. De caràcter paisatgístic
  - a) El projecte d'activitat extractiva ha de minimitzar en el possible la interferència visual en el paisatge ja sigui mitjançant la definició del procés d'extracció o disposant barreres visuals, en especial d'arbrat i vegetació.

- b) Donat que la ubicació de les activitats extractives ve predeterminada per l'existència del material extraïble i, en conseqüència, no es pot modificar l'emplaçament, cal tenir en compte:
- i. Quan la superfície de l'explotació ho permeti, l'activitat s'ha de dividir per fases o sectors d'explotació, que en cap cas es poden explotar simultàniament. En llocs de topografia amb molt desnivell, es preferible començar l'explotació per la part baixa, de manera que la part més visible (el cim) romangui obert el menor temps possible.
  - ii. La restauració ha de ser integrada, és a dir, les fases de restauració han d'anar associades al calendari d'explotació i a la clausura de l'activitat.
  - iii. El perfil final de l'explotació ha de respectar la xarxa natural de drenatge, o bé resoldre satisfactòriament aquesta qüestió.
  - iv. Sempre que sigui possible, el forat de l'extracció haurà de ser reblert pel material rebutjat de l'extracció i una capa superior suficient de terra vegetal, que prèviament s'haurà enretirat de la superfície afectada.
  - v. Cal que les restauracions, pel que fa als moviments de terra i tractaments superficials, de les activitats extractives, garanteixin continuïtat amb l'entorn. És per això que cal coordinar la nova topografia amb la de l'entorn tot evitant salts topogràfics innecessaris i a la vegada reduir discontinuïtats en la coberta del sòl.
  - vi. La restauració ha de permetre que, un cop acabada, la finca afectada es pugui destinar a l'ús del sòl previ a l'activitat extractiva.
  - vii. Si es formen talussos i desmunts, aquests hauran de tenir una pendent no superior a la relació 3H:2V, per tal d'assegurar una revegetació satisfactòria.
  - viii. Si es tracta d'explotacions circumscrites dins de parcel·les agràries que tenen altres parcel·les veïnes, no hi podrà haver una diferència de cotes superiors a 2m.
  - ix. La revegetació s'ha de fer amb espècies vegetals pròpies del lloc.
  - x. Si n'hi ha, s'han de respectar al màxim els peus arboris dels marges que, alhora serviran de pantalla visual.
  - xi. S'ha d'evitar al màxim l'exposició visual dels abassegaments.
  - xii. Cal evitar l'aparició d'elements innecessaris, com ara les tanques, coberts per aparcaments o casetes de servei. Si són imprescindibles, cal que se situïn en llocs de baixa exposició visual i es redueixin a les mínimes dimensions necessàries.

- xiii. S'hi s'ha d'instal·lar maquinària fixa associada a l'explotació, cal que el color d'aquesta maquinària no contrasti amb el seu fons escènic.
  - xiv. Sempre que es pugui, cal evitar la impermeabilització dels accessos, que sempre s'hauran de planificar amb el mínim impacte paisatgístic.
- c) La clausura definitiva de l'activitat comportarà el desmantellament de la maquinària instal·lada.
  - d) Cal evitar la col·locació de rètols i cartells de publicitat i identificació en les instal·lacions associades.

### **Art. 293 Obligacions dels propietaris**

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'Article 47 de la Llei d'urbanisme, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

## **SECCIÓ 5a. CRITERIS EN RELACIÓ ALS ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL I CÀMPING**

### **Art. 294 Normativa i disposicions generals**

- a) En sòl no urbanitzable, d'acord amb l'Article 47.6 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, admet noves construccions destinades a les activitats de turisme rural i de

càmping sempre que aquestes respectin les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

- b) Segons el previst a l'Article 51.1 del Reglament d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i als efectes del que estableix l'Article 47.6.e) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya, el DECRET 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural, que estableix que aquests establiments estan situats en el medi rural, fora o dins de nuclis de població de menys de 1.000 habitants, integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950, i respecten la tipologia arquitectònica de la zona, la qual es tracta de potenciar afavorint la seva rehabilitació i conservació, tot evitant les noves construccions'.
- c) El Catàleg de masies i cases rurals del present POUM estableix aquelles edificacions on s'admet l'ús de turisme rural.
- d) El present POUM no estableix la reserva de sòl per a l'establiment de l'activitat de càmping. D'acord amb l'Article 47.6 de la Llei d'urbanisme esmentat preveu que per l'establiment d'aquesta activitat és preceptiu que aquesta estigui admesa al POUM i la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'actuació.

## **Art. 295                    Procediment**

### **1.      Tramitació**

- a) Les construccions destinades a la implantació de càmpings requereixen, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, que s'aprovi un pla especial urbanístic, que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.
- b) Les construccions destinades a activitats de turisme rural cal que estiguin determinades al Catàleg de masies i cases rurals complementari a aquestes Normes urbanístiques.

### **2.      Documentació**

Els projectes han d'incorporar la documentació següent:

- c) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.

- d) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.
- e) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- f) Els informes següents:
  - i. Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
  - ii. Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
  - iii. Un informe de l'administració hidràulica, valoratiu del risc d'inundabilitat. Obligatori si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
  - iv. Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
  - v. Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Aquest informe pot ser el realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.
  - vi. En cas d'establiments de turisme rural, a més cal aportar un informe de qualificació prèvia de la Direcció General de Turisme per justificar l'adaptació del projecte al Decret 313/2006, de 25 de juliol, de Turisme Rural.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'Ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

### 3. Procediment d'aprovació

- a) El procediment per a l'aprovació és el següent:
  - i. El projecte per al qual se sol·licita l'aprovació s'ha de presentar davant l'Ajuntament corresponent, el qual l'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, llevat que el projecte es refereixi a actuacions no admeses en sòl no urbanitzable d'acord amb la Llei

d'urbanisme i amb aquest Reglament, en quin cas l'Ajuntament ha d'acordar la inadmissió a tràmit.

- ii. L'Ajuntament ha de resoldre sobre l'aprovació prèvia del projecte en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.
  - iii. Un cop acordada l'aprovació prèvia, si legalment procedeix, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient complet a la comissió territorial d'urbanisme corresponent en el termini de deu dies, la qual ha de resoldre sobre l'aprovació definitiva en el termini de tres mesos des que disposa de l'expedient.
- b) Transcorregut el termini que estableix la lletra b) de l'apartat anterior sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap resolució, s'entendrà acordada l'aprovació prèvia del projecte i la persona interessada podrà sol·licitar a la comissió territorial d'urbanisme corresponent que continuï les actuacions. A aquests efectes, l'Ajuntament ha de trametre l'expedient a la comissió territorial d'urbanisme corresponent.
- c) L'aprovació prèvia del projecte requereix que aquest compleixi els requisits i condicions següents establerts en l'apartat 3 de l'Article 46 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- i. Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
  - ii. Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.
  - iii. Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el POUM protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
  - iv. Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
- d) També ha de complir les determinacions establertes en la legislació sectorial, en el planejament territorial i en el urbanístic municipal. D'altra banda, en el cas d'explotacions agropecuàries cal que consti a l'expedient, quan sigui preceptiu, l'informe integrat amb la declaració d'impacte ambiental.
- e) L'aprovació definitiva del projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'Article 87 de la Llei d'urbanisme.
- i. Motius d'interès supramunicipal:

1. La coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà.
  2. La compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal i les infraestructures de caràcter local.
  3. La compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles.
  4. L'adequació a la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible.
  5. L'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals i de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.
- ii. Motius de legalitat:
1. La tramitació del planejament urbanístic.
  2. El sotmetiment a les determinacions pròpies del planejament urbanístic de rang superior.
  3. L'adequació a la legislació sectorial i urbanística.
  4. La interdicció de l'arbitrarietat.
- f) Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, aquest ha de contenir la documentació que exigeix la legislació sectorial específica, i l'avaluació d'impacte ambiental se subjecta al procediment que estableix aquesta legislació, sens perjudici de la possibilitat d'efectuar conjuntament la informació pública del procediment d'avaluació i la informació pública prevista en l'apartat 2.a) d'aquest article.

## **Art. 296                    Criteris**

1. De caràcter general
  - a) La localització dels càmpings ha d'evitar emplaçaments sotmesos a riscos significatius, tant naturals -geològics o d'inundació- com tecnològics -derivats de la manipulació o el transport de mercaderies perilloses-.
  - b) A tal efecte, l'Article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix expressament que el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat a la zona fluvial i la zona de sistema hídric. I concretament no pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris (delimitada a partir de l'avinguda de període de retorn

de 500 anys) en què es produeixi la condició d'inundació greu. o la condició d'inundació moderada.

- c) D'acord amb l'Ordre d'11 de juliol de 1986, per la qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació i el funcionament dels càmpings s'admeten construccions fixes destinades a allotjament, sempre que es tracti d'edificis de planta baixa, de tipus "bungalou", o amb instal·lació permanent de mòduls de tipus "mobil-home", sempre que siguin explotats per la persona titular del càmping. La superfície màxima ocupada per aquests dos tipus d'allotjament no podrà ultrapassar el 30% de la superfície destinada a unitats d'acampada.

## 2. De planejament territorial

Les regulacions establertes en el planejament territorial en matèria d'espais oberts, són d'aplicació directa i executives a partir de l'entrada en vigor del POUM i prevalen en aquells aspectes en què siguin més restrictives en relació amb les possibles obres, edificacions i implantació d'activitats que poguessin afectar els valors del sòl que en motiven la protecció, que pot ser especial, territorial o preventiva.

El Pla territorial afavoreix sempre la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, enfront la nova implantació, i en funció del seu caràcter distingeix tipus d'intervencions segons si aporten o no qualitat al territori – entenent per qualitat conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació- i ho fa de la manera següent:

- a) A. Aquelles que aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural –en especial i preferentment l'agroturisme– i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

- b) B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

3. Sense perjudici de l'exigència de compliment de les altres condicions, el POUM estableix els següents criteris d'admissió de les edificacions:
- a) Sòl de protecció preventiva (clau 21)
    - i. A. Admeses
    - ii. B. Admeses
  - b) Sòl de protecció territorial d'especial interès estratègic (clau 22)
    - i. A i B. No admeses, al tractar-se de l'àmbit delimitat pel domini esquiuable i vinculat al desenvolupament del PEU EH1 i la seva modificació proposada al POUM
  - c) Sòl de protecció especial (clau 23 i 24)
    - i. A. Admeses
    - ii. B Es poden admetre si dins el preceptiu estudi d'impacte i integració paisatgística s'inclou un capítol que analitzi els efectes de la seva implantació i demostra la seva compatibilitat amb els valors i funcions que han motivat la protecció especial.
4. De caràcter paisatgístic específic.

A banda dels criteris generals establerts a en matèria de paisatge definits al present Títol, seran d'obligat compliment les següents directrius de paisatge:

- a) CÀMPINGS:
- i. Localització: Optar per emplaçaments ja accessibles i amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'us. Cal tenir en compte la existència de superfícies planes en funció dels requeriments del programa (parcel·les, piscines, zones de serveis...) que en molts casos comporten elevat moviment de terres i una eliminació de la cobertura vegetal.
  - ii. Implantació. Avaluar alternatives d'implantació amb l'objectiu de resoldre de la millor manera la relació entre la densitat d'ocupació desitjada (nombre de parcel·les) amb els possibles moviments de terres. Altres consideracions que poden ajudar a una millor implantació són:
  - iii. Ordenació: Concebre el projecte integrant les edificacions, les construccions de serveis i les zones lliures, estructurant-les amb els elements que caracteritzen el paisatge (parcel·lari, traces de cultius, vegetació, camins...) i minimitzant els moviments de terres (evitant d'ocupar els terrenys amb major pendent). Cal aconseguir la millor relació entre construccions i els espais lliures evitant impactes visuals innecessaris i possibilitar la utilització de vegetació (arbrat, arbustos) com a mesures d'integració. En aquest sentit cal destacar la

importància de col·locar les caravanes i bungalows en zones de menys visibilitat.

- iv. Secció tipus (vial-parcel·lari): Coordinar les dimensions dels vials interns de circulació i de les parcel·les amb el perfil del terreny natural amb l'objectiu de reduir els moviments de terres.
- v. Disposició de les edificacions: Les edificacions s'adaptaran a la topografia per tal d'evitar la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- vi. Zones lliures d'edificació: Cal mantenir el caràcter d'espai rural no artificialitzat d'aquelles porcions de la parcel·la que no han estat transformades per tal que actuïn com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. En aquest sentit es recomanen actuacions per aconseguir un correcte tractament dels límits. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritzant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria de la mateixa manera que utilitzar elements d'urbanització fàcilment desmuntables.
- vii. Modelació de la topografia: Cal aconseguir que la nova topografia tingui continuïtat amb la morfologia de l'entorn i es prioritzi la utilització de talussos en detriment dels murs de contenció. Per altra banda cal assegurar una geometria dels talussos amb pendents que assegurin una revegetació i evitin fenòmens erosius.
- viii. Vegetació: A banda de les determinacions generals, caldrà garantir les condicions necessàries de sòl, reg i tamany dels elements arboris i arbustius que assegurin el seu creixement i consolidació el més ràpid possible assegurant la recuperació de la vegetació en el menys temps possible
- ix. Tipologia de l'edificacions: Garantir una certa unitat de tipològica pel conjunt d'edificacions que donen servei a un càmping. En general, optar per composicions volumètriques simples que estiguin amb harmonia amb la topografia, els elements naturals de l'entorn i les construccions preexistents.
- x. Tractament dels acabats constructius: Unificar tan com es pugui els materials i colors d'acabat del conjunt de construccions i utilitzar un cromatisme harmònic amb els colors propis de l'entorn, tot evitant aquells tons i materials que provoquin un alt contrast i llüisors.
- xi. Superfície màxima: 1,5 hectàrees.
- xii. Separació mínima entre càmpings (nous o existents): 1,5 kilòmetres.

- xiii. Separació mínima entre càmpings de nova implantació i el sòl classificat com a urbà o urbanitzable: 400 metres.

b) ESTABLIMENTS DE TURISME RURAL:

Per als establiments de turisme rural són d'aplicació els criteris aplicables a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals. Per als edificis annexos i noves construccions, caldrà tenir en compte:

- i. Compactar les edificacions, que han de ser ajustades a les necessitats pròpies de l'activitat, i aproximar-les a els elements estructuradors de l'àmbit o parcel·la (marges, murs de pedra seca, traces de vegetació existents...)
- ii. En la composició de l'edificació cal optar per una composició volumètrica simple preferentment horitzontal, harmònica amb la topografia, els elements naturals i construïts de l'entorn.
- iii. Concebre el projecte de la nova activitat integrant tan les edificacions com les zones lliures.
- iv. Optar per emplaçaments amb una estructura morfològica fàcilment adaptable a les noves necessitats d'ús, en porcions de terreny que permetin assumir la ocupació necessària per l'activitat sense perdre la proporció en quan a dimensions amb l'escala del paisatge.
- v. Les edificacions s'adaptaran a la topografia tot evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- vi. A banda de les determinacions generals, caldrà garantir les condicions necessàries de sòl, reg i tamany dels elements arboris i arbustius que assegurin el seu creixement i consolidació el més ràpid possible assegurant la recuperació de la vegetació en el menys temps possible
- vii. En el tractament de les zones lliures, concebre aquestes zones, a banda de l'ús específic de cada activitat, com a zones de transició i de connexió amb l'entorn més immediat. Cal reduir al màxim el grau d'urbanització del conjunt, reduint el grau d'impermeabilització, utilitzant paviments de colors integrats amb l'entorn, reduint al màxim el nombre i magnitud d'elements de contenció i prioritzant sistemes de construcció en sec, de bioenginyeria, desmuntables, reciclables...

**Art. 297 Obligacions dels propietaris**

D'acord amb el previst a l'apartat 7 de l'Article 47 de la Llei d'urbanisme, l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i

la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
- b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
- d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

## CAPÍTOL IV. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

### Art. 298 Definició i tipus.

1. Dins de l'àmbit del present POUM, les construccions existents en sòl no urbanitzable en data d'aprovació inicial del POUM es classifiquen en tres grans grups:
  - a) Habitatges.
    - i. Masies i cases rurals incloses al catàleg de masies.
    - ii. Altres habitatges preexistents.
    - iii. Habitatges vinculats a explotacions rústiques.
  - b) Edificacions agropecuàries:
    - i. Construccions agrícoles.
    - ii. Construccions ramaderes.
2. L'inventari d'habitatges existents en sòl no urbanitzable, identificats als plànols d'ordenació 1/5.000.

3. En cas d'enderroc per ruïna d'una edificació existent en sòl no urbanitzable, el sòl passarà a tenir la qualificació de l'entorn causant baixa de l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.
4. En cas d'enderroc per ruïna d'una edificació existent en sòl no urbanitzable, el sòl passarà a tenir la qualificació de l'entorn causant baixa de l'inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.

#### **Art. 299 Disposicions generals per a l'edificació en sòl no urbanitzable.**

1. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Això no obstant, podran autoritzar-se excepcionalment les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que preveu l'art. 47.4 Decret 1/2010 que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de sòl no urbanitzable.
2. Es permet l'adequació i millora dels "altres habitatges preexistents en sòl no urbanitzable".
3. L'autorització de les obres i els usos referents a actuacions d'interès públic, noves construccions o reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals existents, s'ajustarà als procediments previstos per a cada cas en els Articles 48, 49 i 50 del Decret 1/2010, amb les precisions de l'Article 46 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme, i hauran de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen.
4. S'haurà de resoldre i especificar en la tramitació de la llicència el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia, que serà preferentment renovable.
5. Les activitats amb incidència ambiental tipificades a l'annex I i II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, d'acord amb el Decret 136/1999, de 18 de maig, que desplega la Llei, o a les prescripcions de les normatives futures que la substitueixin.

#### **Art. 300 Integració en el paisatge.**

1. En desenvolupament de l'Article 9 Decret 1/2010 qualsevol edificació o volum que d'acord amb els apartats anteriors s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable hauran de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.
2. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn

d'acord amb les especificacions recollides al Títol IV de les presents Normes urbanístiques.

3. Les construccions seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.
4. La nova edificació o ampliació de l'existent no podrà implicar la destrucció de l'arbrat existent. En tot cas, la possible tala o arrencament d'arbres s'haurà de justificar convenientment, establint les mesures compensatòries adients. A la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.

### **Art. 301 Actuacions específiques d'interès públic.**

1. Es consideren d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo a realitzar a l'aire lliure, amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment, gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les infraestructures d'accessibilitat, les instal·lacions i obres de serveis tècnics tals com les de telecomunicacions, d'infraestructura hidràulica general, producció i d'abastament energètic, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
2. Es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i d'interès social que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, seguint el procediment previst a l'Article 48 Decret 1/2010.
3. La concurrència de l'interès públic, la idoneïtat de l'emplaçament i la regulació de les condicions d'edificació així com la justificació que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual l'actuació resulti incompatible tal com preveu l'Article 47.5 del Decret 1/2010, i serà avaluada per la Comissió d'Urbanisme corresponent, d'acord amb l'art. 48 Decret 1/2010.
4. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'Article 48 del decret 1/2010, es declari d'utilitat pública i d'interès social, s'haurà de redactar un projecte que com a mínim contingui el següent:
  - a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
  - b) Un estudi d'impacte i d'integració paisatgística.
  - c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
  - d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un Pla sectorial agrari.

- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats com a protegits o sobre explotats.
- f) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

**Art. 302 Habitatges preexistents en sòl no urbanitzable.**

1. Les edificacions existents al sòl no urbanitzable del municipi amb ús d'habitatge, s'agrupen en dos blocs; les pròpiament masies i els altres habitatges.
  - a) Es consideren masies el conjunt d'edificis d'estatge i producció agrícola-ramadera, explotat unitàriament en règim familiar, quedant excloses d'aquesta consideració les instal·lacions agropecuàries de caràcter industrial que estiguin situades a les seves rodalies, en les que s'aplica la regulació dels articles que regulen magatzems agrícoles i construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades. El POUM cataloga i llista les masies de l'àmbit del POUM, que pel seu valor paisatgístic, cultural, arquitectònic i ambiental requereixen d'un tractament específic de conservació i possible millora.
  - b) Es consideren habitatges preexistents no inclosos en el catàleg de masies, tant si estan vinculats a una explotació rústica com si no ho estan, la resta d'edificacions amb ús residencial localitzades a l'àmbit del sòl no urbanitzable.

**Art. 303 Règim aplicable a les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable incloses al catàleg de masies i cases rurals.**

1. La finca:
  - a) La rehabilitació de la masia no ha de suposar la segregació de la finca. Només és admissible si hi ha interès social o si es manté la seva funcionalitat (ús agrari o ramader), d'acord amb els requisits del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural i sempre respectant la unitat mínima de conreu i/o forestal així com la normativa urbanística vigent.
  - b) La regulació de la catalogació d'una masia ha de deixar clar el tractament de la finca a la qual està vinculada. Cal recordar que en cas de segregació, en els termes assenyalats en l'Article 55.1 RLUC, aquest romanent de la finca ha de ser identificable.
2. Reconstrucció de ruïnes
  - a) No es consideren recuperables aquelles ruïnes situades en espais on els valors ecològics i paisatgístics prevalen sobre la recuperació arquitectònica. Tampoc ho són aquelles ruïnes situades en espais de risc reconegut.

- b) Una ruïna es pot considerar recuperable, a efectes de la seva reconstrucció en el marc del catàleg de masies només per raons socials i quan reuneixi tots els requisits següents:
  - i. Sempre que es pugui identificar la planta original de l'assentament, les característiques del volum, i conservi, almenys, dues parets formant angle d'alçada mínima de 2 m, i/o indicis de la coberta.
  - ii. Els vestigis aparents mesurables tinguin una superfície mínima de 75 m<sup>2</sup>.
  - iii. Implantació topogràfica adequada.
  - iv. Accés preexistent adequat per al trànsit rodat.
- c) En la reconstrucció s'han de tenir en compte els aspectes de composició, materials i cromatisme del lloc, d'acord amb l'Article 51.1 del DL 1/2010.
- d) En qualsevol cas, s'ha d'acreditar la volumetria original i el seu ús com habitatge, mitjançant fotografies, escriptures, registres, cadastre, etc.
- e) Aquestes reconstruccions, no poden provocar un greuge comparatiu legal amb la sol·licitud d'una casa nova a la qual s'exigeix vinculació a activitat agrícola i/o ramadera i justificació de la necessitat de gestionar i controlar l'explotació familiar.

### 3. Tractament de les edificacions

- a) Manteniment de l'estructura bàsica i funcionalitat de l'edificació.

Sempre cal mantenir la tipologia aparent tant exterior com interior. S'ha de cuidar especialment el tractament de l'edificació principal i/o original. En qualsevol cas la composició de les obertures, els materials i el cromatisme seran els propis del lloc. Caldrà també complir els requisits derivats de la normativa d'habitabilitat i d'incendis.
- b) Substitució de l'edificació.

No és admissible el trasllat de l'edificació. Només és admissible en casos excepcionals i sempre que es justifiqui per raó d'afectació per un sistema general o situació de risc sobrevingut. En qualsevol cas la reconstrucció ha de reproduir fidelment la volumetria original i no pot suposar un impacte paisatgístic més gran. Atesa l'excepcionalitat s'estudiarà cas a cas aportant un estudi d'impacte i integració paisatgística . Sempre caldrà la delimitació d'un PEU (Pla especial urbanístic).
- c) Materials.

En la rehabilitació de les masies cal utilitzar materials i colors coherents amb les característiques de l'edificació tradicional del lloc, el caràcter del conjunt i el paisatge de l'entorn. Els materials seran els mateixos del lloc. En aquest sentit, és especialment important definir les característiques de la fusteria.

#### 4. Ampliacions

- a) Tenint en compte que l'objectiu general del catàleg de masies és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents a l'assentament, en general no s'admeten ampliacions de l'edificació.
- b) Només s'admeten ampliacions una sola vegada. El catàleg de masies, a través de les fitxes, ha de concretar quines són les edificacions que admeten alguna ampliació, la qualitat i quantia: quina és la configuració i quin el seu llindar.
- c) Malgrat tot, hi ha masies i cases rurals que, per la seva tipologia, només és possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereix d'alguna ampliació localitzada i, simultàniament, d'enderrocs de volums no reutilitzables. En aquests casos, cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents annexes a la principal, evitant al màxim les noves ocupacions.
- d) L'ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament. El catàleg ha de definir i concretar quan, on, com i en quina quantia, s'admet l'ampliació en funció de l'ús assignat. També determinarà el tràmit i/o instrument necessari per a la seva avaluació.
- e) Sempre cal aportar el projecte concret i es recomana, en els casos en què la superfície total superi els 1.000 m<sup>2</sup>, tramitar un pla especial urbanístic per concretar-ho. Quan la masia es destina a habitatge permanent, excepcionalment, s'admet l'ampliació del volum fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- f) En conseqüència, l'ampliació ha d'estar convenientment justificada i ha de respondre a la necessitat de:
  - i. ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn
  - ii. d'assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- g) En qualsevol cas, no es poden malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.

#### 5. Divisió horitzontal

- a) La divisió horitzontal ha d'estar justificada; pot reconèixer situacions històriques, herències o preexistents degudament documentades. S'admet la divisió horitzontal només en casos puntuals amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies de gran superfície o per resoldre temes d'herència. El POUM ha d'admetre simultàniament aquesta possibilitat de divisió horitzontal.
- b) El catàleg de masies pot admetre la divisió horitzontal de les construccions amb les condicions següents:
  - i. Que així ho determini el catàleg de masies i cases rurals.

- ii. Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions. En cas de divisió horitzontal no s'admeten ampliacions.
  - iii. Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
  - iv. La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, a raó de:
    - 1. 350 m<sup>2</sup> per al primer habitatge (principal).
    - 2. 150 m<sup>2</sup> la mitjana dels restants habitatges. Si hi ha més sostre i s'hi vol implantar una activitat complementària, requerirà un PEU.
    - 3. El sostre mínim per tal que les masies i cases rurals incloses en el catàleg puguin ser objecte de divisió horitzontal és de 500 m<sup>2</sup>.
  - v. Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
6. Serveis, entorn i accés
- a) Cal garantir serveis, accés i estacionament en condicions adequades de qualitat i quantitat en funció de l'ús. També cal garantir el tractament acurat del recinte de la masia.
7. Canvis d'ús
- a) El catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.
  - b) La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.
  - c) Previ a implantar qualsevol nou ús (admès per la legislació vigent) a la masia, caldrà analitzar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn.
  - d) Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb el nou ús proposat.
8. L'aplicació de les condicions generals d'edificació en sòl no urbanitzable pot quedar restringida per les disposicions específiques relatives a la preservació de béns patrimonials.

9. S'inclouen en aquest grup les següents masies i cases rurals, localitzades als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/5.000 i 1/20.000:

*Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable - Catàleg de masies*

*A la Clota*

Ca l'Andal  
Cal Colredó  
Cal Tuixén  
Cal Voluntari

*Als Clots*

Ca l'Estevet dels Clots  
Cal Bonic  
Cal Fiter  
Cal Lleir  
Cal Pujantell  
Cal Quirze dels Clots

*Al Llevador*

Cal Barraquer  
Cal Jep  
Els Hiverns  
Les Tragines

*A la Muntanya de La Coma*

Ca l'Arraplegant  
Cal Bep  
Cal Campà  
Cal Fera  
Cal Joan Batlle  
Cal Mall  
Cal Minguell  
Cal Miquel de Muntanya  
Cal Pernal  
Planers  
Cal Poma  
Cal Reli  
Cal Ribera  
Cal Terrarol  
Cal Tet  
La Serra

*Als Pasqüets*

Cal Massa  
Els Pasqüets  
Vajoliu

*A l'entorn del nucli històric de La Pedra*

Ca l'Argelaguer  
Can Bernat

El Borrec  
Les Insoles

*A Pratformiu*  
Ca l'Arabé  
Cal Calot de Pratformiu  
Cal Gallina

*Al Pujol del Racó*  
El Pujol del Racó  
La Borda d'en Pujol

*Al Salí*  
Ca l'Estevet Segal  
Cal Cabrer  
Cal Cameta  
Cal Cristo  
Cal Custodi  
Cal Gonsola  
Cal Jepó de La Coma  
Cal Ramon  
Cal Roset  
Cal Serni

*A Sant Lleir*  
Cal Calot (o Cal Camals o El Clot)  
Casabella

*A les Valls de La Pedra*  
Cal Canonge  
Cal Jepet  
Cal Jepó de La Pedra  
Cal Minguet  
Cal Viudo  
Can Maçana  
El Planàs  
La Creu dels Joncarets

*A la Vilella*  
La Vilella

*Masies o cases rurals en estat ruïnós - Catàleg de masies*

*A la Clota*  
Cal Sant

*A la Muntanya de La Coma*  
Cal Totxo

*A Pratformiu*

Els Porxos  
La Barata

*Al Pujol del Racó*

El Minguell

*Al Salí*

Cal Bepu Gonsola

*A la Serra del Jou*

El Jou

*A les Valls de La Pedra*

Cal Dam

Cal Janot

**Art. 304** Règim aplicable als habitatges preexistents en sòl no urbanitzable no incloses al catàleg de masies i cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques.

1. Poden romandre sobre al territori amb l'ús habitatge si se subjecten al règim descrit a la disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. Caldrà garantir el manteniment i millora de l'arbrat de companyia i els enjardinaments preexistents i assegurar que l'enllumenat compleixi amb els paràmetres d'ecoeficiència i de contaminació lumínica regulats pel Decret 21/2006.
3. L'aplicació de les condicions generals d'edificació en sòl no urbanitzable pot quedar restringida per les disposicions específiques relatives a la preservació de béns patrimonials.
4. S'inclouen en aquest grup les següents edificacions, localitzades als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/5.000:

*A la Clota*

Casa Maçanès  
La Granja de Cal Voluntari

*Als Clots*

Cal Cabanes

*A La Coma*

El Porxo  
Font Salada

*A la muntanya de La Coma*

Cal Casami  
Cal Costa  
Cal Garriga  
Cal Jordi  
Cal Pere Marquès  
Cal Pere Plans  
Cal Terrarol nou  
El Senglar  
La Foradada

*A La Pedra*

Ca l'Esquirol  
Ca l'Eugeni  
Cal Mataplana  
La Plana

*A Les Valls de La Pedra*

Ca l'Armenter  
Cal Jepet nou  
Cal Manxó  
Cal Marqueixanes  
La Creu dels Joncarets nou  
L'Estret

*Al Salí*

Cal Cameta nou  
Cal Llopart  
Cal Marc  
Cal Vila

*Als Pasqüets*

La Muntada

**Art. 305 Règim aplicable als habitatges vinculats a explotacions rústiques.**

1. Només s'admetran noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a activitats agrícoles, ramaderes o, en general, rústiques, d'acord amb la regulació que es fa a l'article 47 del DL 1/2010 i l'article 50 del seu Reglament, i amb el procediment que regula l'article 48 DL 1/2010.
2. Els habitatges associats a una explotació rústica han de constituir una unitat econòmica i l'explotació ha de contemplar també la transformació dels productes o la incorporació del valor afegit als mateixos. Quan es tracti d'habitatge per a treballadors temporers, a més caldrà que el cicle dels productes exigeixi

periòdicament el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre.

3. En qualsevol cas s'aportarà el compromís d'inscriure la finca aportada al Registre de la propietat, com a indivisible.
4. Condicions de l'edificació:
  - a) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del medi rural del municipi, i en tot cas, es tindran en compte el paràmetres regulats al Títol IV de la present Normativa urbanística.
  - b) Els materials i els sistemes constructius hauran de ser els tipificats en el Títol IV de la present Normativa urbanística, i en tot cas, s'hauran de fer amb materials d'acabat exterior tradicionals. Quedaran prohibits els derivats de fibrociment i la fàbrica ceràmica vista i arrebossada.
  - c) En el cas que l'habitatge se situï en una edificació preexistent s'admet la millora i ampliació fins a un 10% del sostre actual amb un màxim de 50 m<sup>2</sup> per una sola vegada al llarg de la vigència d'aquest POUM sempre i quan no es tracti d'una edificació del catàleg de masies.
  - d) Les llicències de reforma, o ampliació d'habitatge aportaran la següent documentació complementària:
    - i. Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
    - ii. Aixecament de plantes i alçats de l'edificació existent sobre la que s'actua a una escala mínima de 1/100.
    - iii. Reportatge fotogràfic de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.
    - iv. Al projecte ha de quedar reflectida la relació entre la reforma o ampliació i l'edificació vella mitjançant plantes i alçats conjunts, perspectives, fotomuntatges o altres mitjans que s'estimin convenients.
  - e) En el cas d'obra nova la superfície màxima construïda no superarà els 250 m<sup>2</sup> i les llicències aportaran la següent documentació complementària:
    - i. Superfície, localització i ús de les edificacions de la finca.
    - ii. Aixecament de plantes i alçats de la nova edificació a una escala mínima de 1/100.
    - iii. Fotomuntatge de l'edificació i el seu entorn que permeti valorar els efectes sobre el medi.

#### **Art. 306            Construccions agrícoles.**

Les edificacions agropecuàries destinades a ús de magatzem en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest POUM determini per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) 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.
- b) Caldrà acreditar una propietat mínima de 1 ha de terres de conreu d'horta o de 4,5 ha de terres de conreu de secà en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.
- c) No es permetrà la seva ubicació a menys de 100 metres des de l'eix de carreteres ni a 15 m de camins existents. Cal minimitzar el seu impacte visual. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge com és el cas de la fàbrica de pedra del país. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada ni derivada de fibrociment.
- d) El sostre edificable i l'ocupació hauran de ser justificats pel projecte tècnic corresponent. Les construccions tindran una alçada màxima de 6 metres mesurada entre el punt d'intersecció del pla inclinat de la coberta i el parament vertical de la construcció i la rasant natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada, qua s'haurà d'autoritzar, en tot cas, durant el tràmit, i que haurà de ser degudament justificada. En planta cap dimensió no serà superior a 30 metres.
- e) En els llocs amb arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, amb vegetació autòctona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

#### **Art. 307 Construccions ramaderes.**

1. Les edificacions agropecuàries destinades a ús ramader, a més del que regula la legislació sectorial, i del que aquest POUM determini per a cada zona, han de complir simultàniament els requeriments següents:
  - a) Estar vinculades a la unitat mínima de conreu (4,5 ha).
  - b) Justificar el compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.
  - c) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les zones vulnerables, en el seu cas.
  - d) L'ordenança pròpia de què disposi el municipi en qüestió.

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

De forma general, es procurarà la plantació al llarg de les edificacions de les explotacions ramaderes de fileres d'arbres, d'una classe característica de la zona, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. La superfície màxima construïda per implantació serà de 4.000 m<sup>2</sup>st.

Les construccions seran de planta baixa amb una alçària màxima de 5 metres al carener, respecte de la cota natural del terreny, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.

La llargada no serà superior a 60 metres.

4. Les façanes hauran de comptar amb arrebossat i pintat excepte quan el material base dels tancaments estigui preparat per anar vist i tingui un cromatisme adequat al paisatge, com és el cas de la fàbrica de pedra del país. Els colors seran clars de la gamma terrosa, i les cobertes no podran ser de xapa galvanitzada ni derivada de fibrociment.

5. Les explotacions ramaderes s'hauran de situar, amb caràcter general, fora de les visuals del nucli urbà, no han de requerir de l'obertura de nous camins i han de complir les distàncies mínimes que s'assenyalen a continuació:

a) A sòl qualificat com urbà o com urbanitzable:

– Explotacions de bestiar porcí:

- Les qualificades de risc ambiental elevat (descrites a l'Annex I de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats), a 1.000 metres.
- Les qualificades de risc ambiental moderat (descrites a l'Annex II de la Llei 20/2009), a 500 metres.
- Les qualificades de risc ambiental baix (descrites a l'Annex III de la Llei 20/2009), a 300 metres.

– Resta d'explotacions:

- Les qualificades de risc ambiental elevat i de risc ambiental moderat, a 500 metres.
- Les qualificades de risc ambiental baix, a 300 metres.

b) A carreteres, considerant-se com a tal qualsevol via fora del nucli urbà que tingui paviment d'aglomerat, amb independència de la seva titularitat, autovies, i habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris:

i. Explotacions de bestiar porcí:

1. 200 metres de qualsevol carretera i habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris.

2. 25 metres de qualsevol camí veïnal.

ii. Resta d'explotacions:

1. 100 metres de qualsevol habitatge existent en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris.
2. 50 metres de qualsevol carretera.
3. 15 metres de qualsevol camí veïnal.

Aquestes distàncies de protecció es prendran a partir de l'eix del camí o carretera.

En franges de servitud no es permet la instal·lació de femers, basses de purins, sistemes de gestió d'excrements ni d'animals morts.

c) A altres explotacions de la mateixa espècie:

i. Explotacions de bestiar porcí, qualificades de risc ambiental baix:

1. A 500 metres d'explotacions del mateix grup i la resta d'explotacions ramaderes.
2. A 1.000 metres respecte de les explotacions qualificades de risc ambiental elevat i moderat, àrees d'enterrament de cadàvers animals, instal·lacions de tractament de fems i brossa municipal.
3. A 2.000 metres respecte de les explotacions del grup especial (explotacions de selecció, multiplicació, centres d'agrupaments de reproductors per a sacrifici, centres d'inseminació artificial, cria, transició de primíparas i centres de quarantena), els escorxadors, indústries càrnies, mercats i instal·lacions de tractament de cadàvers.
4. A 3.000 metres respecte dels centres de concertació.

ii. Resta d'explotacions:

1. Explotacions vacunes, entre 100 i 200 metres.
2. Explotacions cunícoles, 500 metres.
3. Explotacions d'aviram, 500 metres.
4. Explotacions ovines, 500 metres.

Respecte altres explotacions, 500 metres, si no hi ha un reglament específic que ho marqui.

Quan les explotacions ramaderes quedin constituïdes en una Agrupació de Defensa Sanitària (ADS), s'ha de considerar la qüestió de distàncies com si es tractés d'una sola explotació.

Les edificacions es separaran més de 5 metres dels límits de propietat, i en qualsevol cas la separació haurà de ser superior a l'alçada de l'edificació projectada.

Quan la normativa sectorial vigent en cada moment sigui més restrictiva que la establerta pel POUM, prevaldrà la norma sectorial.

6. No s'autoritzaran les explotacions ramaderes que tinguin les pròpies basses d'emmagatzematge de purins o femers i demés instal·lacions necessàries per a una correcta gestió ambiental en una localització geogràfica que no conservi la integritat territorial de l'explotació ramadera.
7. Les activitats ramaderes existents que estiguin degudament legalitzades en el moment d'entrada en vigor d'aquest POUM i a les que estiguin en tràmit de legalització d'acord amb els terminis i condicions que disposi, si aquesta existeix, l'Ordenança municipal reguladora de l'emplaçament i de les mesures correctores a disposar en les activitats ramaderes als municipis, no els són d'aplicació les determinacions sobre l'emplaçament i les distàncies fixades en aquest article.
8. Aquestes explotacions estan sotmeses, transitòriament, a les següents limitacions:
  - a) No podran fer ampliacions de la capacitat productiva de l'activitat ni de la superfície de les instal·lacions.
  - b) No podran sol·licitar canvi d'orientació productiva de l'activitat.
  - c) No podran sol·licitar permís d'obres de millora, reforma o ampliació de les instal·lacions, llevat que ho facin per adoptar les mesures correctores que els imposi l'autoritat competent.
  - d) No podran continuar desenvolupant l'activitat ramadera en cas que s'efectuï la seva venda, cessió o transmissió patrimonial.
9. La legalització o autorització de qualsevol construcció ramadera requereix informe previ favorable de l'ACA. El projecte haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, el seu destí final i la prevenció de la contaminació dels aqüífers mitjançant regulació i control estrictes.

#### **Art. 308 Construccions i instal·lacions d'obres públiques.**

1. Es consideren instal·lacions d'obres públiques les vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.

2. Es podran autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) DL 1/2010.
3. En la sol·licitud de llicència s'haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
4. Les construccions que es projectin tindran uns materials, uns acabats i uns colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
5. Queda prohibit malmetre o deteriorar les instal·lacions, edificis, mobiliari, senyalització i la resta d'elements d'ús públic instal·lats en el sòl no urbanitzable.
6. L'Ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

#### **Art. 309                    Antenes i altres instal·lacions de radiocomunicació i georeferenciació.**

1. La normativa d'instal·lació de les infraestructures radioelèctriques està constituït pel Reial Decret 863/2008, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 32/2003, General de telecomunicacions, en allò relatiu a l'ús del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.
2. Es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59) o qualsevol altra disposició amb transcendència al respecte.
3. Per tal de donar compliment a la legislació sectorial vigent, s'ha de tenir en compte les determinacions de l'Ordre ITC/3538/2008, de 28 de novembre, mitjançant la qual s'ha aprovat el model de comunicació al qual s'han d'ajustar les diferents Administracions públiques.
4. El dret dels operadors a l'ocupació del domini públic queda recollit a lla Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicacions, pel qual l'explotació de les xarxes i la prestació dels serveis de comunicacions elèctriques es realitzarà en règim de lliure competència i tot allò recollit al reglament aprovat per Reial decret 424/2005.
5. Caldrà un pla especial urbanístic per ordenar la implantació general a tot el municipi de La Coma i la Pedra.
6. Les instal·lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació o qualsevol altra normativa sectorial regula-

- dora. Les antenes ja instal·lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos.
7. Les instal·lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.
  8. Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomeses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.
  9. Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 metres de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl·lits.
  10. Mentre no es redacti el Pla especial, qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal·lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent, segons allò que determina l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

#### **Art. 310 Transport elèctric d'alta tensió.**

1. La instal·lació de noves línies elèctriques aèries es realitzarà amb la previsió de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salva-ocells, aïllament de conductors, i altres mesures que es consideren oportunes).
2. Per a eliminar o reduir el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible, s'haurà de procedir a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures com l'aïllament de conductors, la modificació de postes i torretes, la col·locació de dispositius salva-ocells, etc..
3. Donat cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran, sempre que sigui possible, i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
4. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials d'acord amb el que s'estableix en aquestes Normes Urbanístiques. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas.
5. Les línies elèctriques que creuen el sòl no urbanitzable estan protegides i generen en el seu entorn les servituds derivades de la legislació sectorial vigent.

**Art. 311 Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i altres serveis tècnics**

1. En el cas de proposar-se nous gasoductes i altres infraestructures lineals en l'àmbit de la normativa, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable.
  - a) Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sigui enterrant-les o amb tractament vegetal.
  - b) Quan aquestes necessitin de forma complementària edificació d'habitatge serà necessari un tractament d'edificació integrat amb l'entorn. L'espai lliure necessari per al funcionament d'aquest tipus d'instal·lacions es tractarà amb la vegetació adequada a les característiques de l'indret.
  - c) L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant Pla Especial o Projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificador i paisatgístic adequat a l'entorn.
  - d) Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte d'Urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, alhora que s'especifiquin les condicions tècniques menys lesives i el tractament possible de restauració.

**CAPÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE LES ZONES**

**Art. 312 Zones en sòl no urbanitzable.**

Aquest POUM estableix les zones següents:

Clau	Nom
21	Sòl de protecció preventiva
22	Sòl de potencial interès estratègic
23	PEIN i Xarxa Natura 2000
24	Sòl de protecció especial

**Art. 313 Sòl de protecció preventiva, clau 21**

1. Definició:

S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc de les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per ser urbanitzades i edificades, si escau. El Pla també preveu la possibilitat que, més enllà de les estratègies establertes per a cada nucli, es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment que el PTPCC determina a l'Article 1.14 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals per garantir una avaluació suficient dels pros i els contres de la iniciativa.

2. Regulació:

El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'Article 47 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).

3. Usos:

a) En general s'admeten:

- i. Noves construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o en general rústica.
- ii. Construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure.
- iii. Instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans.
- iv. Establiments de turisme rural i càmping.

**Art. 314 Sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic, clau 22**

1. Definició:

a) Sòl de protecció territorial.

Comprèn aquell sòl que el Pla no considera necessari que formi part de la xarxa de sòl de protecció especial, però que té valors, condicionants o circumstàncies que motiven una regulació restrictiva de la seva possible transformació, atès que existeix en l'àmbit del Pla suficient sòl de protecció preventiva per donar resposta a totes les necessitats de desenvolupament urbanístic o d'edificació en sòl no urbanitzable que es donessin al llarg del seu període de vigència.

El pla distingeix quatre motius pels quals el sòl ha d'ésser considerat sòl de protecció territorial i en conseqüència ha de ser preservat o se n'ha de condicionar la transformació a un suficient interès territorial:

- i. Interès agrari i/o paisatgístic.
  - ii. Potencial interès estratègic.
  - iii. Preservació de corredors d'infraestructures.
  - iv. Riscos i afectacions.
- b) Sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic.

Present en aquelles àrees de sòl que per raons de localització, connectivitat, topografia o altres condicions poden tenir en el futur un paper estratègic en l'estructuració territorial dels assentaments, les activitats i les infraestructures i, en conseqüència, cal condicionar la seva possible transformació a un reconeixement de l'interès estratègic d'aquesta.

2. Regulació:

- a) El sòl de protecció territorial de potencial interès estratègic està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'Article 47 de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).
- b) L'àmbit delimitat com a sòl de protecció territorial d'alt interès estratègic definit al Pla territorial parcial de les Comarques Centrals s'ajusta al domini esquiable del Port del Comte, regulat pel pla especial EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte", aprovat definitivament a 8 de juny de 2005, i se n'han fet tres modificacions, que es descriuen a continuació:
- i. Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per corregir la línia de delimitació del Pla especial de l'Estació hivernal Port del Comte. Aprovació definitiva 8-9-2005, data de publicació 3-11-2005, número d'expedient 2005 / 017194 / N.
  - ii. Pla especial EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte". Aprovació definitiva 8-6-2005, data de publicació 7-12-2005, número d'expedient 2004 / 016054 / N.
  - iii. Modificació de les Normes subsidiàries de planejament per corregir el sostre edificable permès al Pla especial de l'Estació hivernal Port del Comte. Aprovació definitiva 13-3-2008, data de publicació 3-6-2008, número d'expedient 2006 / 025352 / N.
  - iv. Modificació Pla especial urbanístic de l'Estació hivernal Port del Comte per corregir el sostre edificable permès. Aprovació definitiva 4-2-2009, data de publicació 13-5-2009, número d'expedient 2006 / 025353 / N.
- c) La regulació del sòl no urbanitzable es correspon amb el règim urbanístic del sòl establert al pla especial EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte" i les seves modificacions indicats al punt anterior.

- d) El present POUM preveu la modificació del POUM indicat d'acord amb les indicacions donades a la fitxa corresponent. Es tracta de l'àmbit anomenat "Modificació del P.E.U. EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte"".

Les principals determinacions del pla especial urbanístic indicat són:

- i. A. Ajust dels límits del seu àmbit d'acord amb les bases cartogràfiques oficials de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.
- ii. B. Millora i ampliació dels nodes d'accés de l'Estació.
- iii. C. Regularització i ampliació del sostre edificable permès.
- iv. D. Millora i ampliació de la vialitat i les dotacions d'aparcament
- v. E. Regularització i ampliació dels usos i activitats de l'estació més enllà de la temporada de neu.
- vi. F. Adaptació de les determinacions normatives del PTPCC al sector

3. Usos:

a) En general s'admeten:

- i. Construccions destinades a les activitats de caràcter esportiu o de lleure.
- ii. Instal·lacions de serveis tècnics i activitats no compatibles amb usos urbans.

b) Els usos admesos en el sòl no urbanitzable es correspon amb els usos admesos establerts al pla especial EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte" i les seves modificacions indicats al punt anterior.

c) El present POUM preveu la modificació del POUM indicat d'acord amb les indicacions donades a la fitxa corresponent. Es tracta de l'àmbit anomenat "Modificació del P.E.U. EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte"".

**Art. 315 Sòl de protecció especial. Espais PEIN clau 23**

1. Definició:

Aquest POUM qualifica com a Espais d'Interès Natural Protegits aquelles zones catalogades o protegides pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, com és el cas de:

- a) Espais inclosos al Pla d'espais d'interès natural
- PEIN "Serra del Verd".

La llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, constitueix el marc jurídic bàsic per a la protecció de la natura a Catalunya d'espais naturals,

i en el seu Article 11 determina que totes les zones humides han de ser preservades de les activitats susceptibles de provocar-ne la recessió i la degradació, mitjançant les normes corresponents aprovades pels Departaments competents.

Les determinacions que seran d'aplicació a aquest espai són les que s'estableixen als fonaments jurídics de l'Inventari de les Zones Humides de Catalunya.

2. Condicions de l'edificació:

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat autòcton i qualsevol modificació que desvirtui les característiques de l'entorn.

3. Condicions d'ús:

Qualsevol pla o projecte que, sense tenir relació directa amb la gestió del lloc o sense ser necessari per la mateixa, pugui afectar de forma apreciable al citat lloc, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans i projectes, es sotmetrà a una adequada avaluació de les seves repercussions, tenint en compte els objectius de conservació del mencionat espai. Aquests plans o projectes s'hauran de sotmetre a informació pública.

**Art. 316 Sòl de protecció especial, clau 24.**

1. Definició:

- a) Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves característiques naturals, geològiques o ambientals, o per constituir elements significatius en el paisatge, ha de ser objecte d'una especial protecció pel seu alt valor ecològic i per la importància paisatgística primordial en la configuració física del territori municipal; de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar les seves condicions naturals i rebin un correcte tractament que garanteixi la seva recuperació i integració en l'entorn.
- b) Aquestes zones a més d'estar sotmeses a la legislació específica sobre la defensa i conservació de les masses forestals i el que estableix la legislació urbanística respecte les zones verdes, queden subjectes a aquesta Normativa urbanística.
- c) Els cursos hídrics i la vegetació de ribera es protegiran amb una franja mínima al voltant, que haurà d'incloure en tot moment el Sistema hidrogràfic (franja delimitada per la cota d'inundació de l'avinguda de 100 anys de període de retorn), a fi de conservar i potenciar la riquesa de la flora i la fauna, de tal forma que conformaran uns sistemes naturals que poden garantir la connexió biològica entre d'altres espais.
- d) En resum, són sòls especials en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibles transformacions que els poguessin afectar.

2. Condicions d'ús:

- a) La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques seran cuidades i conservades adequadament per garantir el seu caràcter agrícola o forestal i millorar la seguretat de la seva riquesa natural i paisatgística enfront els incendis.
- b) Els terrenys integrants d'aquest tipus de sòl no podran ser dedicats a usos, aprofitaments i utilitzacions que impliquin la seva transformació; el seu aprofitament s'ajustarà a les determinacions de la Llei 6/1988 forestal de Catalunya.
- c) Es prohibirà la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat pròpia de la vegetació autòctona.
- d) Queda prohibida l'obertura de vies no grafiades per aquest POUM.
- e) En consideració dels valors especials d'aquests terrenys i de les característiques morfològiques, no s'admet cap tipus de construcció, d'instal·lació i d'edificació, la tala d'arbrat, l'ús extractiu, els abocaments de qualsevol tipus i qualsevol modificació que desvirtui les característiques ambientals de l'entorn.
- f) El sols de protecció especial, en sòl no urbanitzable, són totalment incompatibles per a la seva transformació urbanística.

3. Condicions de l'edificació:

- a) Les lleres dels torrents i rieres es protegiran impedint tot tipus d'edificació en una franja de protecció urbanística de 25 metres, comptada a partir del marge que delimita el llit del riu.
- b) No es permet cap tipus d'edificació ni d'element fix, excepte instal·lacions de captació o depuració d'aigües i les obres de canalització i protecció degudament autoritzades, previ a la llicència d'obra municipal i de l'Agència Catalana d'Aigua. Qualsevol projecte constructiu tindrà en compte la previsió d'avinguda a 500 anys.
- c) Aquests terrenys es protegiran de qualsevol tipus d'agressió física (edificacions i instal·lacions) o química (vessament de residus líquids o sòlids, etc.) mentre no s'efectuï la seva depuració prèvia.
- d) Les explotacions forestals autoritzades en cap cas hauran d'efectuar moviments de terres, construccions o plantacions que afavoreixin l'erosió dels entorns dels cursos d'aigua, per tal d'evitar el risc d'avingudes.
- e) Es promouran les replantacions i actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona i, en general, dels sistemes naturals associats als cursos d'aigua.
- f) La vegetació existent haurà de respectar-se i es permetrà potenciar el seu valor paisatgístic. Es podran fer petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen de l'estudi i del plànol

d'ubicació corresponent respectant, en tot cas, una secció hidràulica de la llera suficient pel desguàs de fortes avingudes, no procedint a replantar dintre de la zona de Sistema Hidrogràfic.

- g) En relació a les actuacions que es poden autoritzar a l'empara dels punts 4 i 6 de l'Article 47 del DL 1/2010, s'entendrà que està sotmès a un règim especial de protecció al que fa referència el punt 5 de l'esmentat article, i que seran incompatibles les actuacions d'edificació o transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció. S'entendrà que als efectes de les condicions d'edificació, solament tindrà consideració de sòl no urbanitzable de protecció especial aquell qualificat com sòl de protecció especial (claus 23 i 24).

## **CAPÍTOL VI. ÀMBITS DE PLA ESPECIAL EN SÒL NO URBANITZABLE.**

### **Art. 317 Plans especials urbanístics definits al POUM.**

1. El present POUM defineix els següents plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, definits a les fitxes corresponents:
  - P.E.U. 1 "El Pujol del Racó"
  - P.E.U. 3 "Castell de La Pedra"
  - P.E.U. 4 "Camí del riu Cardener"
  - P.E.U. 5 "Estacionament Font de la Puda"
  - P.E.U. EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte" (en execució)
  - Modificació del P.E.U. EH.1 "Estació Hivernal Port del Comte"
  
2. Els POUM, d'acord amb la legislació vigent i tal com s'estableix a les presents Normes, permet la creació de nous plans especials urbanístics que desenvolupin les determinacions en sòl no urbanitzable, si bé aquests no podran alterar les determinacions d'aquest 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.

### **SECCIÓ 1a. PLANS ESPECIALS DE LES ÀREES EXTRACTIVES**

#### **Art. 318 Regulació dels PEU reguladors d'àrees extractives.**

3. La implantació d'activitats extractives i de les construccions i instal·lacions vinculades a elles requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, l'aprovació d'un pla especial urbanístic, que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i de les instal·lacions.

4. El pla especial urbanístic ha d'incorporar la documentació exigida per l'Article 57.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Quan sigui preceptiva l'avaluació d'impacte ambiental del projecte, el pla ha de contenir la documentació exigida per la legislació sectorial específica.
5. Els ajuntaments podran lliurar els certificats o informes de compatibilitat urbanística que siguin requerits per part de la Direcció General d'Energia i Mines de la Generalitat de Catalunya, amb motiu de la tramitació de la seva autorització sectorial, tot condicionant-los a la vigència i l'efectivitat del corresponent pla especial urbanístic.
6. En el supòsit d'activitats extractives ja implantades i que no disposen d'un previ pla especial urbanístic, serà exigible l'aprovació d'un pla especial urbanístic per a la restauració del medi natural. Aquest pla especial urbanístic es tramitarà i s'aprovarà amb caràcter previ a la restauració i s'adaptarà a les condicions, terminis i calendari fixats pel Programa de Restauració aprovat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya.

**Art. 319 Propostes que han de contemplar els PEU de les àrees extractives.**

1. Propiciar una gestió i la protecció efectiva del paisatge en aquest entorn.
2. Propiciar en aquelles activitats extractives abandonades, la reposició de la capa més superficial de la coberta del sòl natural, d'acord amb les preexistències geològiques i naturals de la zona i de l'entorn pròxim, sense aportar dins d'aquests tipus de sòls de restauració elements i minerals que comportin un desequilibri o deficiència al desenvolupament natural del sòl.
3. Restablir els valors naturals en les operacions de restauració d'activitats extractives abandonades si aquestes es troben situades en sòl de protecció especial, clau 21.

**SECCIÓ 2a. PLANS ESPECIALS DE LES ZONES D'ACAMPADA**

**Art. 320 Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.**

1. Part dels espais definits en el PTPCC com a Sòl de protecció preventiva, Sòl de potencial interès estratègic i Sòl de protecció especial, regulats en aquest POUM amb les qualificacions de sòl de protecció preventiva, clau 21, sòl de potencial interès estratègic, clau 22 i sòl de protecció especial, clau 24.
2. S'haurà de garantir la seva correcta inserció territorial i que no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPCC) i urbanístic (POUM).
3. Aquestes Normes urbanístiques prohibeixen expressament l'ús de càmping en el sòl no urbanitzable que no tingui la condició de zona d'acampada. Aquest POUM no contempla la creació d'àrees d'acampada, mantenint en tot cas la condició de sòl no urbanitzable dels terrenys en els que aquestes es situïn d'acord amb la normativa sectorial vigent.

**Art. 321 Propostes que han de contemplar els PEU de les zones d'acampada.**

1. Millora paisatgística de l'espai lliure enjardinat de la zona d'acampada i de les barreres vegetals del seu voltant.
2. Les zones d'acampada hauran de complir amb els paràmetres següents:
  - a) 1 lloc d'acampada per cada 200 m<sup>2</sup> de superfície de càmping.
  - b) 1 lloc d'aparcament per cada lloc d'acampada amb una reserva addicional del 50% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'accés del càmping.
  - c) L'espai verd mínim haurà d'ocupar una superfície equivalent a 34 m<sup>2</sup> per cada lloc d'acampada, i que representi, almenys, el 20% de la superfície total.
  - d) Els àmbits on es determini la possibilitat d'acampada de caravanes estaran resguardats de les vistes dominants.

**SECCIÓ 3a. PLANS ESPECIALS DELS REFUGIS DE MUNTANYA.**

**Art. 322 Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.**

1. S'haurà de garantir la seva correcta inserció territorial i que no afectin els valors principals pels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPCC) i urbanístic (POUM).
2. Aquest POUM no contempla la creació de nous refugis de muntanya, però sí en permet de noves, així com actuacions de millora d'acord amb la normativa sectorial vigent, mantenint en tot cas la condició de sòl no urbanitzable dels terrenys en els que aquests es situïn.

**Art. 323 Regulació dels PEU de refugis de muntanya.**

1. Millorar i adequar les instal·lacions vinculades al refugi de muntanya.
2. Millora paisatgística de l'espai lliure enjardinat del refugi.
3. Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació que contempli l'ús residencial, fix i temporal.

**SECCIÓ 4a. PLANS ESPECIALS DELS CAMPS DE GOLF.**

**Art. 324 Tipus de sòls inclosos a l'àmbit del PEU.**

1. S'haurà de garantir la seva correcta inserció territorial i que no afectin els valors principals dels quals aquell sòl ha estat protegit pel planejament territorial (PTPCC) i urbanístic (POUM).

En aquest sentit, s'hauran d'establir criteris amb l'objectiu d'adequar les instal·lacions i la morfologia del terreny al paisatge, minimitzar el consum d'aigua i garantir la permeabilitat ecològica a través de l'espai afectat. En tot cas les instal·lacions s'hauran d'ajustar al Pla Director Ambiental dels Camps de Golf de Catalunya (PDACGC). En tot cas, cadascuna de les implantacions previstes pel POUM haurà de ser objecte de l'avaluació ambiental corresponent.

2. En les noves instal·lacions de camps de golf s'haurà de mantenir en tot cas en, la seva condició de sòl no urbanitzable; que el projecte d'ampliació o creació del camp de golf no comporti urbanització residencial associada; que el grau de protecció del sòl que l'ha d'acollir es deu més a la posició que al valor agrari o natural intrínsec i que es garanteixin les suficients mesures d'inserció territorial, d'integració paisatgística i de permeabilitat ecològica. En tot cas, es prohibiran els camps de golf en aquells sòls de major valor ambiental.

#### **Art. 325 Regulació dels PEU dels camps de golf.**

1. Els camps de golf hauran de ser compatibles amb el punt 5é del RD 9/2008 i amb l'Article 6 RLUC, tenir regularitzat l'abastament d'aigua i el sanejament, respectar la zona de servitud, etc. i tenir en compte el "Pla Director Ambiental dels camps de Golf a Catalunya", redactat pel DMAH. Hauran de:
  - a) Establir les directrius i els controls ambientals per als camps de golf existents, les seves ampliacions i els futurs.
  - b) Actuar perquè els camps de golf actuals siguin modèlics en la seva gestió ambiental.
  - c) Assegurar un model de camps de golf per a la zona basat en una gestió eficient de l'aigua, l'ús d'espècies autòctones i la integració amb el paisatge que li és propi.
  - d) Consolidar un marc de diàleg i de treball conjunt entre els organismes públics i privats que el gestionin, per tal de fer viables i aplicables els objectius anteriors.

## TÍTOL IX. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI. EL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art. 326 Objecte.

1. El catàleg de béns protegits té per objecte regular la protecció i la defensa dels valors artístics, històrics i culturals dels diferents béns que configuren el patrimoni cultural del municipi de La Coma i La Pedra.
2. El catàleg de béns protegits del POUM recull el grau de protecció urbanística dels béns relacionats amb la història i la cultura de La Coma i La Pedra, d'acord amb la Llei de Patrimoni Cultural Català.
3. Segons la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català, el patrimoni cultural català està format per:
  - a) Art. 1.2. El patrimoni cultural català és integrat per tots els béns mobles o immobles relacionats amb la història i la cultura de Catalunya que per llur valor històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, paleontològic, etnològic, documental, bibliogràfic, científic o tècnic mereixen una protecció i una defensa especials, de manera que puguin ésser gaudits pels ciutadans i puguin ésser transmesos en les millors condicions a les generacions futures.
  - b) Art 1.3. També fan part del patrimoni cultural català els béns immaterials integrants de la cultura popular i tradicional i les particularitats lingüístiques, d'acord amb la Llei 2/1993, del 5 de març, de foment i protecció de la cultura popular i tradicional i de l'associacionisme cultural.
4. Amb la redacció i posterior aprovació d'aquest catàleg es pretén assegurar la correcta transmissió dels elements que constitueixen la idiosincràsia i genuïtat del municipi de La Coma i La Pedra.
5. El catàleg de béns protegits constitueix una de les figures del planejament urbanístic municipal que tindrà incidència directa sobre la protecció del patrimoni històric, arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i mediambiental, que ve definit a l'Article 71.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, de la Llei d'urbanisme.

#### Art. 327 Categories de Protecció del Patrimoni Cultural Català

1. D'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, cal diferenciar tres categories del Patrimoni Cultural Català: Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN), Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) i Béns amb protecció urbanística (BPU).
2. Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN).

Són els béns més rellevants del patrimoni cultural català, declarats per l'Administració de la Generalitat, que els ha d'inscriure al Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional. La competència per aprovar actuacions en BCINs correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central.

D'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, els béns immobles es classifiquen en:

- a) Monument històric: construcció o altra obra material produïda per l'activitat humana que configura una unitat singular.
- b) Conjunt històric: agrupament de béns immobles, continu o dispers, que constitueix una unitat coherent i delimitable amb entitat pròpia, encara que cadascun individualment no tingui valors rellevants.
- c) Jardí històric: espai delimitat que és fruit de l'ordenació per l'home d'elements naturals i que pot incloure estructures de fàbrica.
- d) Lloc històric: paratge natural on es produeix un agrupament de béns immobles que fan part d'una unitat coherent per raons històriques i culturals a la qual es vinculen esdeveniments o records del passat, o que contenen obres de l'home amb valors històrics o tècnics.
- e) Zona d'interès etnològic: conjunt de vestigis, que poden incloure intervencions en el paisatge natural, edificis i instal·lacions, que contenen en llur si elements constitutius del patrimoni etnològic de Catalunya.
- f) Zona arqueològica: lloc on hi ha restes de la intervenció humana que solament és susceptible d'ésser estudiat en profunditat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com si es troba en el subsòl o sota les aigües. En el cas que els béns culturals immobles definits per les lletres a), b), c), d) i e) tinguin en el subsòl restes que solament siguin susceptibles d'ésser estudiades arqueològicament, tindran també la condició de zona arqueològica.
- g) Zona paleontològica: lloc on hi ha vestigis fossilitzats que constitueixen una unitat coherent i amb entitat pròpia, encara que cadascun individualment no tingui valors rellevants.

Tanmateix, segons l'esmentada llei, els béns mobles poden ésser declarats d'interès nacional singularment o com a col·lecció.

Els entorns de protecció de BCIN amb declaració expressa són considerats BCIN.

3. Béns Culturals d'Interès Local (BCIL).

Són aquells béns que, malgrat la seva importància, no compleixen les condicions pròpies dels BCIN. En el cas dels béns immobles, els BCIL són declarats pel ple de l'Ajuntament, en els municipis de més de 5.000 habitants, o pel ple del consell comarcal en la resta, sempre i quan l'actuació no suposi una descatalogació del bé o parts del mateix; en aquest cas haurà de ser aprovada per l'esmentada Comissió. També són BCIL aquells béns immobles que en el moment d'entrar en vigor la Llei 9/1993 es trobaven inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans d'urbanisme. Tots aquests han de ser inscrits en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català. En el cas dels BPU, la competència és sempre de l'ajuntament.

4. Espais de Protecció Arqueològica (EPA).

Es consideren espais de protecció arqueològica els llocs que no han estat declarats BCIN on, per evidències materials, per antecedents històrics o per altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques o paleontològiques.

5. Resta de béns integrants del patrimoni cultural català.

Són aquells béns, mobles i immobles, que malgrat no haver estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen els valors descrits en l'Article 1 de la Llei 9/1993.

En tot cas, d'acord amb l'Article 18.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, fan part del patrimoni cultural català els béns mobles següents:

- a) Les col·leccions i els exemplars singulars de zoologia, botànica, mineralogia i anatomia i els objectes d'interès paleontològic.
- b) Els béns que constitueixen punts de referència importants de la història.
- c) El producte de les intervencions arqueològiques.
- d) Els béns d'interès artístic.
- e) El mobiliari, els instruments musicals, les inscripcions, les monedes i els segells gravats de més de cent anys d'antiguitat.
- f) El patrimoni etnològic moble.
- g) El patrimoni científic, tècnic i industrial moble.
- h) El patrimoni documental i el patrimoni bibliogràfic.

6. Entorn de Protecció

La declaració d'un BCIN Immoble pot incloure la delimitació de l'entorn necessari per a la protecció adequada del bé. L'entorn que pot incloure el subsòl, és

constituït per l'espai, sigui edificat o no, que dona suport ambiental al bé i l'alteració del qual pot afectar-ne els valors, la contemplació o l'estudi.

7. A banda d'aquestes categories de protecció, tenim els béns culturals que han estat inscrits per la UNESCO a la llista del Patrimoni Mundial.

D'acord amb la disposició addicional primera de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, els béns radicats a Catalunya que hagin estat declarats d'interès cultural o hagin estat inclosos en l'Inventari General de Béns Mobles, d'acord amb la Llei de l'Estat 16/1985, del 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, passen a tenir respectivament la consideració de béns culturals d'interès nacional i de béns catalogats. Els béns immobles que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei estiguin inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics passen a tenir, llevat que siguin béns culturals d'interès nacional, la consideració de béns culturals d'interès local i queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Tanmateix, i segons la Llei del Patrimoni Cultural català, la catalogació de béns immobles s'efectua mitjançant llur declaració com a béns culturals d'interès local. La competència per a la declaració de BCIL's correspon al ple de l'ajuntament, en els municipis de més de cinc mil habitants i al ple del consell comarcal, en els municipis de menys de cinc mil habitants. L'acord de declaració d'un BCIL ha de ser comunicat al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació perquè en faci la inscripció al Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

#### **Art. 328 Pla Especial de protecció del patrimoni.**

1. Tal i com preveu l'Article 75.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, caldrà la formulació d'un pla especial de protecció del patrimoni cultural que concretarà el grau d'intervenció i tractament específic dels elements catalogats. En aquest document s'hauran de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica total o parcial per a cada un d'ells i podrà definir un règim particular econòmic-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats. També ha de concretar la incidència de la nova protecció de l'element en relació a l'entorn.
2. El pla especial indicat podrà reduir al mínim les condicions de protecció o excloure elements inclosos en el catàleg de béns protegits, justificant degudament els motius d'exclusió previ informe del Departament de Cultura.
3. En tant el municipi no disposi de pla especial de protecció del seu patrimoni, es podran redactar plans especials de protecció de caràcter individualitzat referits a alguns elements o àmbits del catàleg. La iniciativa de la tramitació dels plans especials de protecció de caràcter individualitzat pot ser pública o privada.
4. En la redacció del pla especial del patrimoni, s'hauran de tenir en compte les determinacions de les fitxes del Catàleg de les masies i cases rurals.

## CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DELS BÉNS CATALOGATS

### Art. 329 Naturalesa dels béns catalogats

Les diferents característiques que presenten els béns catalogats que es poden traslladar a un catàleg urbanístic del municipi de La Coma i La Pedra, fan necessària una prèvia descripció del mateixos per poder atorgar a cada tipologia de bé una pauta de protecció i intervenció coherent amb la seva pròpia naturalesa. El conjunt de béns catalogats s'ha dividit en sis grups a, b, c, d, e, i f als quals es farà referència al determinar posteriorment el tipus d'intervenció presa, segons la protecció assignada en cada cas.

- a) Conjunt històric: agrupament de béns immobles, continu o dispers, que constitueix una unitat coherent i delimitable amb entitat pròpia (encara que cadascun dels elements, aïlladament i individual, pugui tenir o no valors prou rellevants) i que gaudeix de valors històrics, arquitectònics, artístics, tècnics, etnològics o simbòlic-identitaris.

Exemples: casc urbà o nucli antic; fortaliseses i recintes urbans emmurallats; barri; plaça; carrer; monestir; complex industrial o colònia fabril; explotació agrària complexa; torres de guaita establertes en el territori, etc.

- b) Edificis i construccions: construcció o qualsevol altra obra material produïda per l'activitat humana que configura una unitat singular i que gaudeix de valors històrics, arquitectònics, artístics, tècnics, etnològics o simbòlic-identitaris.

Exemples: edificis monumentals; masies rurals; palaus i cases urbanes (p.e. noucentistes); esglésies, ermites i altres edificis religiosos; fàbriques, molins, cellers i altres edificis industrials; pous de glaç i altres construccions preindustrials, construccions civils, com ponts, guals, canals, seccions de camins empedrats, túnels, torres de telègraf, mines o pedreres; castells i torres de guaita i de defensa; edificis amb valors simbòlics, com cases nats de personatges, espais on han succeït fets històrics, o ateneus i seus d'entitats; edificis que contenen patrimoni moble, com arxius o museus; etc.

- c) Element arquitectònic: Element constructiu rellevant, que forma part o no d'un edifici o d'un conjunt, que cal preservar en el seu lloc original o en una altra ubicació, i que gaudeix de valors històrics, arquitectònics, artístics, tècnics, etnològics o simbòlic-identitaris.

Exemples: elements rellevants d'un edifici o construcció (façana, portal, capelleta, rellotge de sol, finestral, capitell, dintell, mosaic i paviment, arcada, paret esgrafiada, escut esculpit, pintures murals, mènsula, reixa forjada, decoració escultòrica, ...) i estructures arquitectòniques de menor entitat (creus de terme; oratoris i capelletes; fites de terme; estructures preindus-

trials com pous de glaç, congestes, tines, forns, sínies, molins, sèquies, barraques de vinya o de pastor, corrals i cledes, marges,...; estructures domèstiques -relacionades físicament o no amb la casa- com eres, safareigs, pous, basses, abeuradors, bugaders, cisternes; safareigs urbans; fonts urbanes i rurals; fanals; arquitectura militar, com búnkers, refugis o trinxeres; monuments prehistòrics megalítics, com menhirs o dolmens; arquitectura funerària, com panteons d'un cementiri o làpides de vasos funeraris; etc..

Cal incloure també els elements urbans commemoratius o ornamentals instal·lats a la via pública (que per definició són també mobles, per que es poden traslladar), com per exemple escultures al carrer, monòlits i plaques, elements etnològics i industrials instal·lats en rotondes, fonts urbanes, etc.

En el cas d'un element que forma part d'un edifici o construcció i que tan sols ell, passa a ser protegit, en permetre la protecció un canvi d'ubicació, podria considerar-se un bé moble. Només es considerarà que passa a ser un bé moble, si en aquest canvi se'l tracta com una peça desmuntada a conservar, destinada a finalitat museística, totalment descontextualitzada de la seva funció original. Tot i amb això, la inclusió en aquest catàleg de béns immobles és clara, ja que en el moment de la protecció, l'element considerat forma part constituent d'una unitat immoble i, tal vegada, el seu destí no serà ser traslladat sinó conservat en el seu lloc original en una possible futura rehabilitació del conjunt.

- d) Jaciment arqueològic o paleontològic: El jaciment arqueològic és l'espai o paratge -difícil de delimitar- amb indicis constatats de vestigis arqueològics mitjançant restes tangibles d'estructures o evidències superficials de materials arqueològics. La llei sectorial defineix com a patrimoni arqueològic aquells béns immobles (també els mobles) de caràcter històric generats per l'home i ubicats al sòl, al subsòl o en el medi subaquàtic, que només proporcionen coneixement si s'aplica la metodologia arqueològica. El jaciment paleontològic és l'espai o paratge -difícil de delimitar- amb indicis constatats d'elements fòssils de caràcter natural (zoològic o botànic) anteriors i per tant no relacionats amb l'ésser humà i ubicats al sòl, al subsòl o en el medi subaquàtic. El fet de que la legislació de patrimoni cultural reguli conjuntament el patrimoni arqueològic i paleontològic justifica l'inclusió dels jaciments paleontològics en aquesta categoria i no en la de zona d'interès natural i paisatgístic

A més dels elements descrits, també s'inclouran aquells paratges on apareixen indicis de jaciments arqueològics, restes construïdes per la mà de l'home que només poden ésser estudiats amb mètode arqueològic. El tipus de protecció que afecta aquest patrimoni arqueològic serà regulada per les disposicions del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Exemples: qualsevol jaciment arqueològic de qualsevol cronologia (que no tingui suficient entitat arquitectònica per a ser considerat edifici): taller paleolític d'indústria lítica a l'aire lliure; necròpolis neolítica de fosses; pintures rupestres prehistòriques en abric; habitat del bronze final en cova; poblat ibèric; villa romana; necròpolis medieval; despoblat medieval; etc.: I jaci-

ments paleontològics, com niu d'ous de dinosaure; icnites o petjades de dinosaure; jaciments amb restes de vertebrats o de fauna marina; etc.

- e) Zona d'interès natural i paisatgístic: espai o zona oberta o element natural concret, que per la seva pròpia naturalesa original -no manipulada per la mà de l'home- que gaudeix de valors científics, paisatgístics, ecològics, naturals (botànics, zoològics o geològics) o simbòlic-identitaris.

Es tracta d'espais considerats vitals en l'equilibri de l'ecosistema terrestre, per ser zones habitades per determinades espècies vegetals o animals en perill d'extinció, o per la bellesa pròpia de la seva configuració, i també es tracta d'elements concrets, com un estany, o espècimens singulars, com els arbres o arbredes monumentals.

Exemples: paisatges de muntanya, parcs naturals o altres espais naturals; boscos i arbres monumentals; tossals i particularitats orogràfiques; gorgs, pèlags, llacs i estanys; lleres de riu o de rieres i salts d'aigua; coves; floracions geològiques; etc.).

- f) Lloc històric i zona d'interès etnològic: paratge o espai obert -amb construccions arquitectòniques o no- que, per raons històriques o culturals, configura una unitat coherent vinculada a un fet històric o a una activitat industrial o etnogràfica passada o present, i que per tant gaudeix de valors naturals, històrics, arquitectònics, etnològics, o simbòlic-identitaris.

Pot ser un indret vinculat a esdeveniments, records o manifestacions folklòriques que no hagi estat transformat per la mà de l'home, però pot també contenir intervencions o vestigis d'intervencions que siguin testimoniats d'una determinada cultura del treball, de la festa, de les creences, i de la vida quotidiana.

No es tracta de catalogar la toponímia ni les manifestacions festives, les tècniques artesanals, la tradició oral, la gastronomia, el costumari o la música i dansa, que són manifestacions de caire immaterial que no es poden traslladar a un catàleg urbanístic (la qual cosa no significa que no hagin de ser també objecte de protecció per part del municipi), sinó d'incloure i preservar els espais físics on es produeixen.

Exemples: espais on es fan aplecs o mercats, peces de terra cultivada, carrerades, marges de camins, zones de culte, indrets de batalles i fets històrics, plaça carbonera, espais de concentració d'obradors artesanals o d'activitats econòmiques tradicionals, llocs vinculats a una llegenda, tradició o aparició religiosa; etc. Els camins -sempre difícils de classificar- podrien encabir-se en aquesta categoria.

### **Art. 330 Tipus de protecció**

1. El present document estableix els diferents tipus de protecció possible pels béns amb protecció urbanística. Aquesta protecció no exclou que, per les seves

característiques, els elements puguin ser objecte de protecció BCIN o BCIL a través del procediment establert per la Llei 9/1993. El Pla especial de protecció que caldrà redactar i aprovar d'acord amb el que s'estableix en el present POUM, determinarà la categoria de protecció segons la Llei de Patrimoni (BCIN, BCIL i BPU) i desenvoluparà els criteris de protecció corresponents.

a) TIPUS 1. Protecció: Protecció integral.

Aplicable als béns que per les seves característiques constructives, arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o funcionals, representen un testimoni de primer ordre, a conservar i transmetre íntegrament a les generacions futures, com a document històric de la col·lectivitat de gran rellevància.

Tots els elements declarats per la legislació sectorial protegits de forma integral com els Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN), els Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) i els Espais de protecció arqueològica (EPA) declarats per la Generalitat, d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català, i considerats de primera categoria, tindran aquest tipus de protecció.

També tindran aquest nivell de protecció els BPU (béns de Protecció Urbanística, que tenen la consideració de la resta de béns integrants del patrimoni cultural català que defineix la Llei 9/1993), categoria dins la qual també es troben els jaciments i/o algunes zones d'expectativa arqueològiques, determinats en aquest catàleg.

b) TIPUS 2. Protecció: Béns a recuperar (BPU)

Aplicable als béns de singular valor des del punt de vista constructiu, arquitectònic, històric o paisatgístic o funcional que han perdut la seva coherència original a causa de successives intervencions o per un progressiu deteriorament, i que mereixen el restabliment dels seus trets definitoris.

c) TIPUS 3. Protecció: Manteniment de la volumetria i/o tipologia i/o essència (BPU).

Aplicable als béns immobles en els que el valor a conservar és la seva volumetria, entesa com la dimensió i forma del seu volum.

Aplicable als béns immobles en els que el valor a conservar és la seva tipologia, entesa com el conjunt de característiques constructives i arquitectòniques que configuren els trets formals i funcionals de la construcció.

També aplicable als espais oberts en els que el valor a conservar és la seva essència, entesa com el conjunt de característiques naturals, paisatgístiques o històriques que configuren els trets formals i funcionals de la zona o paratge.

d) TIPUS 4. Protecció: Manteniment de façanes i/o elements arquitectònics (BPU).

Aplicable als béns immobles característics que disposen d'una façana singular vinculada a un volum extern concret o als béns immobles el valor dels quals es concentra en una part molt determinada del seu aspecte exterior,

mentre que la resta del bé es considera de poc interès històric o arquitectònic, o bé ha estat modificat o alterat radicalment.

Aplicable als béns immobles amb elements individuals que constitueixen parts realitzades en alguna època històrica concreta i que suposen els únics vestigis visibles que poden determinar l'evolució històrica de l'immoble. Igualment aplicable a aquells elements i obres aïllades que s'integren en el paisatge com a elements d'interès específic per raons històriques, científiques, artístiques, culturals o socials.

e) TIPUS 5 Protecció: Àrea a documentar (BPU).

Aquest tipus de protecció s'aplicarà a la totalitat dels edificis i construccions ubicades en les àrees que, per les seves característiques històriques, es consideri que poden contenir restes d'antigues estructures constituents i definidores de la història urbana del nucli urbà i/o d'elements o masies aïllades i altres edificacions en àrees rurals.

Ara bé, la manca d'estudis aprofundits de la seva morfologia i el consegüent desconeixement real de les possibles especificitats històriques atresorades a l'interior de les actuals estructures edilícies, fa necessari que aquest catàleg, dins els seus límits legals, plantegi una actuació per evitar la seva possible imminent destrucció, i la seva subsegüent adjudicació a un nivell o tipus de protecció.

Les àrees a documentar que es consideren zones d'expectativa arqueològica (ZEA), també formen part d'aquest grup.

2. la regulació de les vies pecuàries es regeix per la Llei 3/1995, de vies pecuàries, i per la Resolució MAH/3117/2007, de 25 de juliol, pel qual s'aprova la classificació de camins ramaders del terme municipal de La Coma i La Pedra.

### Art. 331 Intervenció possible segons el tipus de protecció

Segons els diferents tipus de protecció definits en el capítol anterior, es permetran les diferents possibilitats d'intervenció que tot seguit es detallen.

a) Intervenció possible TIPUS 1:

Les intervencions han de garantir el manteniment del paratge o immoble protegit, conservar la seva estructura i fesomia originals i possibilitar el seu correcte funcionament, sense que les actuacions de restauració i condicionament suposin aportacions de reinvençió o de nou disseny. La utilització de tècniques i materials contemporanis, no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general del bé i aquests hauran de possibilitar un correcte ús i salvaguarda del mateix, sense malmetre la seva genuïnitat ni representar aportacions formals gratuïtes. El disseny formal i els materials utilitzats en les actuacions necessàries hauran d'ésser elaborats, triats i utilitzats sense que produeixin un impacte visual i cultural sobre el lloc. Si és possible, tota intervenció haurà de ser reversible. No es tracta de realitzar obres que singularitzin aquests espais, sinó d'instal·lar, en el cas que sigui

necessari, els elements imprescindibles per a garantir la correcta i segura utilització, així com la seva senyalització i accessibilitat.

b) Intervenció possible TIPUS 2:

La intervenció en aquests béns comporta prèviament realitzar un estudi acurat del bé o del seu projecte originari en cas d'existir, a través de documentació gràfica, escrita i oral, per poder establir una correcta directriu d'intervenció orientada a retornar-li els valors constructius, arquitectònics, històrics, paisatgístics o funcionals originals malmesos.

Cal considerar, que en aquest tipus de protecció, és igual d'important el projecte original com els possibles posteriors projectes de reconversió o condicionament que el bé hagi sofert, ja que les transformacions esdevingudes al llarg dels segles, li poden suposar un valor afegit que caldrà conèixer per poder discriminar o integrar en el projecte de rehabilitació proposat.

Aquest coneixement ha de possibilitar la lectura dels seus valors patrimonials i l'establiment de les actuacions necessàries per la seva consolidació i el seu correcte funcionament. En aquest cas es poden arribar a proposar intervencions de caràcter integral que poden, fins i tot, representar l'enderroc o enretirada de determinades parts o elements segons el que es desprengui de l'estudi previ.

c) Intervenció possible TIPUS 3:

Pel que fa al seu aspecte exterior, només es permetran intervencions de manteniment i consolidació, o canvis per retornar al conjunt l'estat genuí de la seva envoltant, sense modificar en cap cas la volumetria de la construcció ni els elements que són característics de la seva tipologia. Interiorment, s'hauran de mantenir els elements que configuren l'estructura constructiva i arquitectònica de la seva tipologia. Hem de ser conscients que el valor patrimonial d'un immoble no resideix tan sols en els trets externs que el determinen, sinó que és inherent al sistema estructural, espacial o d'acabats que el configura i que dona sentit a la seva lògica global.

Es recuperarà l'espai original amb els seus trets naturals, ecològics o paisatgístics, de manera que malgrat que hagin desaparegut en part o en la seva totalitat, es pugui reinterpretar la seva essència o reconèixer el seu valor històric o etnològic amb nous materials i elements.

d) Intervenció possible TIPUS 4:

La protecció a nivell de paisatge urbà determinarà el manteniment de la façana en la seva composició i materials originals, permetent-se intervencions de manteniment i consolidació o canvis per retornar a la façana el seu estat genuí, sense que les actuacions de restauració suposin aportacions de reinvençió o nou disseny. La utilització de tècniques i materials contemporanis no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general de l'exterior del bé i aquests hauran d'ésser utilitzats com a veritables eines, per a possibilitar un correcte ús i salvaguarda de l'immoble, sense malmetre la seva genuïtat ni representar aportacions formals gratuïtes.

En aquest tipus de protecció, la conservació de la façana va lligada a la conservació estricta del volum i dels acabats de la coberta originària, aconseguint així el manteniment de la coherència de l'edifici en el paisatge urbà o rural que l'envolta. Es permet, si es considera oportú, el buidat total del interior de l'edifici tot i respectant els elements estructurals i decoratius que siguin vestigis de l'evolució històrica de l'element.

S'hi permetran les modificacions que no malmetin ni els valors ni la funcionalitat de la part protegida, i també aquelles que li retornin valors que hagin estat malmesos. Intervencions que garanteixin el manteniment de la part de les façanes o cobertes que estiguin protegides, fent possible el correcte funcionament del conjunt, sense que les actuacions de restauració suposin aportacions de reinvençió o nou disseny. La utilització de tècniques i materials contemporanis no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general de la part protegida.

Si la intervenció que es proposa en aquest tipus de protecció (ampliació, remunta o substitució) no adapta correctament la nova arquitectura a la part que s'ha de conservar, la proposta de protecció no tindrà cap sentit. Segons com es plantegi el projecte de la intervenció, aquest pot arribar a potenciar formal i volumètricament el valor assignat a la part protegida o la pot, sens dubte, arribar a desmerèixer, quedant totalment inoperatiu l'esforç de la protecció.

Igualment, qualsevol intervenció ha de respectar els elements estructural i/o decoratius característics de diferents èpoques històriques i que són representatius, com les portes adovellades, arcs diafragma interns, llindes, escuts, voltes, piques, forns, armaris de fogons, bugaders,..... i altres elements que caldrà descriure en un estudi històric previ que justifiqui la seva conservació.

e) Intervenció necessària TIPUS 5:

Elaboració d'un estudi previ

- i. Finalitat de l'estudi previ: L'esforç que implica documentar un edifici, per senzill i modest que aquest sembli possibilita, per una banda, l'aportació de dades reals sobre les estructures i elements arquitectònics que s'hi troben i per altre banda, aporta informació sobre la tipologia documentada. Aquesta informació es converteix en una eina de treball a l'hora de plantejar la seva rehabilitació, i per altra banda, confereix al propietari un coneixement, tal vegada inesperat o fins aleshores poc valorat, sobre la seva propietat, que farà que, si més no, prengui consciència dels seus valors.
- ii. Documentació de l'estudi previ: La documentació a presentar estarà formada per: l'aixecament planimètric de totes les plantes, l'aixecament de tots els alçats, un reportatge fotogràfic de l'interior i exterior, documentació històrica escrita i gràfica de l'immoble si existeix, planimetria històrica de l'àrea on és bastida la construcció superposada amb la planimetria actual del parcel·lari amb anàlisi del traçat urbà, el corresponent informe arqueològic, i altres apor-

tacions que el propi Ajuntament, propietari o redactor de la recerca cregui oportú adjuntar.

- iii. Responsables de l'estudi i abonament del treball: El redactor responsable del treball serà un professional amb la capacitat suficient per desenvolupar o dirigir la tasca encarregada (ens referim a historiadors, historiadors de l'art, arqueòlegs o arquitectes, o molt millor a equips interdisciplinaris) En tot cas, en el procés d'aquest treball és indispensable poder disposar de l'aixecament de l'estat actual del conjunt d'estructures estudiades i poder-les analitzar en relació als altres documents aportats. L'abonament d'aquest treball ha d'anar a càrrec del promotor.
- iv. Efectivitat de l'estudi previ: Aquests estudis poden ser encarregats per diversos propietaris al mateix temps, agafant una àrea més gran i fent més efectiu l'estudi. Fins i tot, l'Ajuntament pot promoure l'estudi de tota l'àrea delimitada. Realitzar l'estudi d'una manera unitària seria el procediment més efectiu i correcte de fer-ho, ja que la lògica formal, funcional i estructural de les diferents propietats prové molts cops de realitats d'escala superior que no es descobreixen amb l'estudi aïllat de les finques, sinó que provenen de la lògica urbana del seu context.

Valoració de l'estudi previ:

- i. La concessió de permisos d'obres, sigui de rehabilitació o d'enderroc, estarà supeditada als resultats de la documentació, que s'haurà de presentar a l'Ajuntament acompanyada del corresponent projecte de rehabilitació, o en el seu cas, d'un informe tècnic que justifiqui la manca de necessitat o de possibilitats de recuperació del bé. L'Ajuntament decidirà la idoneïtat del projecte proposat, ja sigui la seva destrucció i posterior substitució per una arquitectura de nova planta o la seva rehabilitació sempre en funció de les determinacions urbanístiques del planejament i del catàleg.
- ii. Tal com descriu la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català en el Decret aprovat l'any 2002, s'estableixi que si es localitza qualsevol bé al qual s'estimi mereixedor dels valors que estableix la llei per poder gaudir de la protecció exigida per la mateixa, es notificarà al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament prendrà les mesures oportunes per assegurar la seva integritat i salvaguarda mentre l'esmentat òrgan competent no hagi constatat el seu valor.

## **Art. 332 Llicències d'obres**

1. L'atorgament de llicències en béns catalogats com a BCIN, BCIL, o amb altres graus de protecció (com PEIN o jaciments arqueològics i paleontològics, siguin o no declarats EPA) es regirà per allò establert a la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català.

2. En relació als béns catalogats s'establirà un control sobre les llicències d'obra que els afectin. Els permisos seran aprovats pel Ple municipal, i serà necessària la presentació d'un informe previ de l'arquitecte municipal. En el cas de que el municipi disposi d'un tècnic de cultura també serà necessària la presentació d'un informe d'aquest. Ambdós informes hauran de ser avalats pel responsable de l'àrea corresponent. Es podrà demanar un informe extern a un tècnic de patrimoni cultural.
3. Qualsevol acte subjecte a llicència, tant si es tracta d'edificació com de moviment de terres o altres, i que estiguin dins d'un cercle de radi 150 m. al voltant d'un jaciment arqueològic, haurà de ser degudament informat per part dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament i es donarà compte als Serveis Territorials de Cultura de la Generalitat de Catalunya, per tal d'obtenir un informe preceptiu favorable.

### **Art. 333 Òrgans competents per autoritzar les obres en els béns protegits**

Els òrgans competents per autoritzar les obres en els diferents béns protegits són els següents:

- Béns Culturals d'interès Nacional (BCIN).- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya.

- Béns Culturals d'Interès Local (BCIL).- Ajuntament de La Coma i la Pedra. Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de BCIL, d'acord amb l'article 17.4 de la Llei 9/93 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de la Catalunya Central pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament formuli en relació al patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'art. 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

- Béns de Protecció Urbanística (BPU).- Ajuntament de La Coma i la Pedra.

- Patrimoni arqueològic: Jaciments o Zones d'interès arqueològic.- Llicència municipal condicionada a la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueologia i Paleontologia. Qualsevol actuació en jaciments arqueològics, esglésies, masies històriques susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica, comportarà la realització d'una intervenció arqueològica preventiva d'acord amb la legislació vigent (Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC núm. 3594, de 13.3.2002).

### **Art. 334 Mesures de foment**

Els béns catalogats com a BCIN o BCIL gaudiran dels beneficis fiscals establerts a l'Art. 59 de la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català.

### **Art. 335 Obligacions dels propietaris**

1. Els propietaris de béns catalogats com a BCIN o BCIL hauran d'exercir el seu deure de conservació segons allò que es descriu a l'Art. 67 de la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català
2. Els propietaris de béns catalogats a través d'aquest catàleg tenen l'obligació de conservar-los per tal de que mantinguin íntegres els valors per als quals els és assignada la seva protecció.
3. Davant d'un incompliment del deure de conservació dels béns catalogats l'Ajuntament podrà obligar els propietaris a realitzar les obres d'actuació necessàries per a preservar-los, conservar-los i mantenir-los.

### **Art. 336 Sancions**

1. L'incompliment de les obligacions establertes per als béns catalogats a través de la via urbanística amb l'aprovació del catàleg, podrà ser sancionat segons el grau d'importància de la infracció.
2. Es defineixen dos tipus d'infracció: les greus i les lleus.
  - a) Es consideraran infraccions greus les següents:
    - i. Destrucció total o parcial dels elements catalogats.
    - ii. Execució d'obres sense llicència municipal en els elements catalogats.
    - iii. Execució d'obres basades en projectes que ocultin les característiques protegides dels elements catalogats.
    - iv. Executar unes obres sense correspondre al projecte presentat.
    - v. Ampliació de les instal·lacions afectant l'estat original de l'element.
  - b) Es consideraran infraccions lleus les següents:
    - i. Modificació de l'ús dels edificis catalogats sense autorització prèvia.
    - ii. Deixadesa en la conservació i manteniment de l'edifici.
3. Segons el tipus d'infracció les responsabilitats recauran en:
  - a) El propietari, el constructor i els tècnics facultatius, si es tracta d'obres, ja siguin d'enderroc o de reforma.

- b) El propietari, si es tracta de deficiències en la conservació i manteniment que malmetin l'estat del bé catalogat.
  - c) L'executor de la infracció i el propietari quan es tracti d'una activitat danyosa consentida.
4. Les infraccions seran notificades al o els interessats i seran sancionades per l'alcalde amb multes. L'import d'aquestes vindrà reglamentat per la legislació vigent, i la seva quantia serà fixada segons la gravetat de la infracció i el grau de responsabilitat de l'autor, per analogia amb infraccions similars determinades per la legislació patrimonial i urbanística.

**Art. 337 Relació dels béns a protegir**

1. La relació de béns amb protecció urbanística es recull a continuació, afegint-hi el grau de protecció establert i indicant aquells béns ja recollits dins l'inventari del patrimoni cultural català.
2. Símbols emprats a la relació indicada al punt 3 per la identificació de l'inventari del patrimoni cultural català:
  - N** Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) / Inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya
  - Δ** Inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya
  - +** Inventari del patrimoni arqueològic de Catalunya
3. Relació de béns protegits amb la definició del seu grau de protecció urbanística:

**a) Conjunt històric**

Grau de protecció	Nom
1,4,5	Nucli històric de La Coma Inclou L'església de Sant Quirze i Santa Julita, Cal Pons, Cal Pastor, Cal Rec, Cal Poma, Cal Cristo, Cal Tetus, Cal Parot i els actuals carrers de l'Església, Sant Març, Ros, Delfí, Major i Bepu.
1,4,5	Nucli històric de La Pedra Inclou l'Església de Sant Serni o Sadurní, el Cementiri Vell, la Rectoria, el Castell, Cal Xalet, Cal Marcó, Cal Maiol i Cal Guerra.
3,4,5	Les Valls de La Pedra - Can Maçana Inclou Cal Canonge, Cal Dam, Cal Jepet, Cal Jepó de La Pedra, Cal Maçana i El Planàs.
3,4,5	Les Valls de La Pedra - Els Joncarets Inclou Cal Janot, Cal Minguet, Cal Viudo, La Creu dels Joncarets i l'Ermida de la Santa Creu del Roser.
3,4,5	El Pasqüets o Còguls Inclou Cal Massa, Els Pasqüets, Vajoliu i l'ermita de Sant Cristòfol dels Pasqüets.
3,4,5	Les Barraques Inclou Cal Barraquer i Cal Jep.
3,4,5	La Clota o Ca l'Andal Inclou Ca l'Andal, Cal Colredó, Cal Sant, Cal Tuixent i Cal Voluntari.
3,4,5	El Salí Inclou Ca l'Estevet Segal, Cal Bepu Gonsola, Cal Cabrer, Cal Cameta, Cal Cristo, Cal Custodi, Cal Gonsola, Cal Jepó de La Coma, Cal Ramon, Cal Roset i Cal Serni.
3,4,5	La Muntanya de La Coma o Veïnat de la Muntanya

3,4,5	Inclou Ca l'Arreplegant, Cal Bep, Cal Campà, Cal Ferra, Cal Joan Batlle, Cal Mall, Cal Minguell, Cal Miquel de Muntanya, Cal Pernals, Cal Planés, Cal Poma, Cal Reli, Cal Ribera, Cal Terrarol, Cal Tet, Cal Totxo i La Serra.
3,4,5	Pratformiu Inclou Ca l'Arabé, Cal Calot de Pratformiu, Cal Gallina, Els Porxos i La Torre.
3,4,5	La Vilella Inclou la masia La Vilella i La Torre de La Vilella (integrada dins la masia)
3,4,5	Els Clots o Veïnat de Sant Marc Inclou Cal Bonic, Cal Fiter, Cal Lleir, Cal Pujantell i Cal Quirze dels Clots.
3,4,5	El Pujol del Racó o La Ribereta Inclou l'Ermida o església de Sant Andreu, El Minguell, El Pujol del Racó i La Borda d'en Pujol.
3,4,5	Sant Lleir Inclou l'Ermida de Sant Lleir i les masies de Cal Calot (o Cal Camals o El Clot) i Casabella.

#### b) Edificis i construccions

	Grau de protecció	Nom
		<i>Masies i cases rurals en sòl urbà o urbanitzable</i>
		<i>Al nucli històric de La Coma</i>
	3,4,5	Cal Pons
	3,4,5	Cal Pastor
	3,4,5	Cal Rec
	3,4,5	Cal Poma
	3,4,5	Cal Cristo
	3,4,5	Cal Tetus
	3,4,5	Cal Parot
		<i>Al nucli històric de La Pedra</i>
Δ	3,4,5	Cal Xalet
	3,4,5	Cal Marcó
	3,4,5	Cal Maiol
	3,4,5	Cal Guerra
		<i>Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable – Catàleg de masies</i>
		<i>A la Clota</i>
	3,4,5	Ca l'Andal
	3,4,5	Cal Colrodó
	3,4,5	Cal Tuixén

	3,4,5	Cal Voluntari
		<i>Als Clots</i>
	3,4,5	Ca l'Estevet dels Clots
	3,4,5	Cal Bonic
	3,4,5	Cal Fiter
	3,4,5	Cal Lleir
	3,4,5	Cal Pujantell
	3,4,5	Cal Quirze dels Clots
		<i>Al Llevador</i>
	3,4,5	Cal Barraquer
	3,4,5	Cal Jep
	3,4,5	Els Hiverns
	3,4,5	Les Tragines
		<i>A la Muntanya de La Coma</i>
	3,4,5	Ca l'Arraplegant
	3,4,5	Cal Bep
	3,4,5	Cal Campà
	3,4,5	Cal Fera
Δ	3,4,5	Cal Joan Batlle
	3,4,5	Cal Mall
	3,4,5	Cal Minguell
	3,4,5	Cal Miquel de Muntanya
	3,4,5	Cal Pernals
	3,4,5	Planers
	3,4,5	Cal Poma
	3,4,5	Cal Reli
	3,4,5	Cal Ribera
	3,4,5	Cal Terrarol
	3,4,5	Cal Tet
	3,4,5	La Serra
		<i>Als Pasqüets</i>
	3,4,5	Cal Massa
Δ	3,4,5	Els Pasqüets
	3,4,5	Vajoliu
		<i>A l'entorn del nucli històric de La Pedra</i>
	3,4,5	Ca l'Argelaguer
	3,4,5	Can Bernat
	3,4,5	El Borrec
	3,4,5	Les Insoles
		<i>A Pratformiu</i>
	3,4,5	Ca l'Arabé
	3,4,5	Cal Calot de Pratformiu
	3,4,5	Cal Gallina
		<i>Al Pujol del Racó</i>
Δ	3,4,5	El Pujol del Racó

	3,4,5	La Borda d'en Pujol
		<i>Al Salí</i>
	3,4,5	Ca l'Estevet Segal
	3,4,5	Cal Cabrer
	3,4,5	Cal Cameta
	3,4,5	Cal Cristo
	3,4,5	Cal Custodi
	3,4,5	Cal Gonsola
	3,4,5	Cal Jepó de La Coma
	3,4,5	Cal Ramon
	2,3,4,5	Cal Roset
	3,4,5	Cal Serni
		<i>A Sant Lleir</i>
Δ	3,4,5	Cal Calot (o Cal Camals o El Clot)
Δ	3,4,5	Casabella
		<i>A les Valls de La Pedra</i>
	3,4,5	Cal Canonge
	3,4,5	Cal Jepet
	3,4,5	Cal Jepo de La Pedra
	3,4,5	Cal Minguet
	3,4,5	Cal Viudo
	3,4,5	Can Maçana
	3,4,5	El Planàs
	3,4,5	La Creu dels Joncarets
		<i>A la Vilella</i>
Δ	1,5	La Vilella

*Masies o cases rurals en estat ruïnós - Catàleg de masies*

	3,5	<i>A la Clota</i> Cal Sant
	3,5	<i>A la Muntanya de La Coma</i> Cal Totxo
	3,5	<i>A Pratformiu</i> Els Porxos
	3,5	La Barata
	3,5	<i>Al Pujol del Racó</i> El Minguell
	3,5	<i>Al Salí</i> Cal Bepu Gonsola
		<i>A la Serra del Jou</i>

3,5 El Jou

*A les Valls de La Pedra*

3,5 Cal Dam

3,5 Cal Janot

*Masies o cases rurals en estat ruïnós no incloses al catàleg de masies (no localitzades)*

*A Casanova, al nord del Pujol del Racó*

3,5 Casa Nova del Pujol

*A les Valls de La Pedra*

3,5 Cal Miqueló

*Masies o cases rurals desaparegudes*

5 Cal Barrusca

5 Cal Batsuch

5 La Cabanella

5 El Castell

5 Cal Coix

5 L'Espluga

5 Ca l'Estevet de La Clota

5 Els Forats

5 Malès (o Malers)

5 El Pelegrí

5 El Puit \*

5 Cal Torrent Canal

5 Cal Traset

\* antiga torre o masia fortificada al sud-est del nucli històric de La Pedra

*Edificis Religiosos*

1,5 Capella de Sant Esteve (desapareguda)

1,5 Cementiri de La Coma

1,5 Cementiri Vell de La Pedra

Δ 1,5 Ermita de Sant Andreu del Pujol del Racó

1,5 Ermita de Sant Cristòfol dels Pasqüets o de Còguls

Δ ("Sant Llop")

Δ 1,5 Ermita Sant Lleir de Casabella o Vilella

Δ 1,5 Ermita de la Santa Creu del Roser

Δ 1,5 Ermita de Santa Magdalena de Tragines

1,5 Església de Sant Julià d'Argelaguer (desapareguda)

Δ 1,5 Església de Sant Quirze i Santa Julita

Δ 1,5 Església de Sant Serni o Sadurní de La Pedra

3,5 Rectoria de La Pedra

*Altres Edificacions*

$\Delta, N$	1,5	Castell de La Pedra
$\Delta$	3,4,5	La Fàbrica
	3,4,5	El Molí de Baix
	1,5	El Molí de Dalt
	3,5	El Molí de La Pedra
	3,5	La Quadra
$\Delta, N$	1,5	La Torre de la Vila

*Obra civil*

	3,5	Aqüeducte de Les Fonts del Cardener, al sud de La Coma
	3,5	Central Elèctrica La Gafa

**c) Element arquitectònic**

<b>Grau de protecció</b>	<b>Nom</b>
1,5	Porta de Ferramenta de l'Església de Sant Quirze i Santa Julita de La Coma.
1,5	Porxo de l'Ermida de Sant Lleir de Casabella o Vilella.
1,5	Decoració dels pilars de la porta de l'Ermida de St. Lleir de Casabella o Vilella.
1,5	Escultura de la portalada de l'Ermida de Sant Lleir de Casabella o Vilella.

**d) Objectes**

<b>Grau de protecció</b>	<b>Nom</b>
1,5	Mare de Déu del Roser de La Coma

**e) Jaciment arqueològic o paleontològic**

	<b>Grau de protecció</b>	<b>Nom</b>
+	1,5	Cementiri Vell de La Coma (cementiri medieval)
+	1,5	Els Hiverns (hàbitat medieval)
	1,5	Necròpolis de Sant Andreu del Pujol del Racó (necròpolis medieval)
+	1,5	Torre de vigilància del Pujol del Racó (torre medieval)

**f) Zona d'interès natural i paisatgístic**

**Grau de protec-  
ció**

**Nom**

*Zones d'interès natural protegit:*

3 PEIN Serra del Verd

*Terrenys forestals*

*(Catàleg de forests d'utilitat pública de Catalunya (CUP))*

1,3 La Plana, Fenerals i Clots de l'Arp  
1,3 Coll de Port  
1,3 Bosc públic de La Coma  
1,3 Muntanya Pedra  
1,3 Obaga negra  
1,3 Les Comarques

*Espais específic d'interès natural:*

*(Catàleg Espeleològic de Catalunya)*

3,5 Avenc C-1  
3,5 Avenc de la Cosineta  
3,5 Avenc del Bosc del Serrat  
3,5 Avenc del Graller d'Urdet  
3,5 Avenc del Pas Estret  
3,5 Avenc Estella  
3,5 Balma de Can Pitu dels Forats  
3,5 Balma de la Cigrona  
3,5 Balma dels Forats  
3,5 Bòfia de la Grallera  
3,5 Bòfia de Port de Comte  
3,5 Cova de les Cabres o dels Cabrers  
3,5 Cova de les Mesquites  
3,5 Cova de les Roques d'en Minguell  
3,5 Cova dels Lladres  
3,5 Espluga de la Perdiu  
3,5 Espluga dels Carrabiners  
3,5 Espluga Negra  
3,5 Forat de la Borda  
3,5 Forat de l'Escarabat  
3,5 Pouet de Bacies

*Fonts:*

3,5 Font Arderich  
3,5 Font Casanova  
3,5 Font d'Arç  
3,5 Font de Cal Cameta  
3,5 Font de la Borda d'en Pujol

3,5	Font de la Puda
3,5	Font de les Daines
3,5	Font de l'Esquerrana
3,5	Font del Duc
3,5	Font d'Urdet
3,5	Font Estivella
3,5	Font Llevador
3,5	Font de Pratformiu
3,5	Font Mesquita
3,5	Font Palanca
3,5	Font Ribereta
3,5	Fons del Cardener
3,5	Font de Les Llenes

*Cursos fluvials:*

3	Canal de l'Embut
3	Canal Fonda
3	Clot de La Coma d'Adell
3	Riu Mosoll
3	Riu Cardener
3	Rasa de Coll de Port
3	Rasa de Coma Furiosa
3	Rasa de la Bòfia
3	Rasa de La Teuleria
3	Rasa del Sucre
3	Rasa dels Carbassers
3	Ribera de Cal Canonge
3	Ribereta del Pujol
3	Rierol de Pratformiu
3	Riuet de La Pedra
3	Torrent de La Barata
3	Torrent de La Borda
3	Torrent de Les Llagunes

**g) Lloc històric i zona d'interès etnològic**

Grau de protec- ció	Nom
------------------------	-----

*Camins ramaders:*

*(Resolució MAH73117/2007, de 25 de juliol, per la qual s'aprova la classificació de camins ramaders del terme municipal de La Coma i La Pedra)*

3,5	Camí Real de La Coma
3,5	Carrerada de Prat Berlà i Querol
3,5	Carrerada de Pratformiu i Cap de Calç
3,5	Carrerada de Pratformiu al Collet Blanc
3,5	Carrerada del Camí de La Coma
3,5	Carrerada del Bosc de Pasqual

4. Es recomana s'incoï expedient de protecció de BCIL dels següents elements: Pujol del Racó, Església de Sant Andreu del Pujol del Racó, la Gafa, Església de Sant Cristòfol de Pasqüests o de Coguls, Masia Pasqüests, Santa Magdalena de Traginers, Masia Vella, Casavella, Església de Sant Lleir de Casavella o Vilella, Cal Joan, Església de Sant Quirze i Santa Julita, Església de Sant Serni o Sant Sadurní de la Pedra, Masia Bernard, Cal Xalet, Capella de la Santa Creu. L'expedient de declaració l'haurà d'incoar el Consell Comarcal.
5. El Pla especial de protecció que caldrà redactar i aprovar, contindrà l'estudi de tots aquells conjunts històrics, masies i cases rurals, edificis religiosos i molins que poden contenir restes arqueològiques en el seu subsòl i l'establiment del nivell de protecció per a tots aquests elements (àrea d'expectativa arqueològica) segons el qual en tota actuació o intervenció seria necessari un informe previ del departament de Cultura on s'establirien les mesures correctores a dur a terme segons el dispost a la legislació sectorial vigent.

## TÍTOL X. PARÀMETRES RELATIUS A L'ÚS I ACTIVITAT.

### CAPÍTOL I. Classificació i definició dels usos.

#### Art. 338 Classificació general.

1. Segons la seva funció urbanística s'estableixen els usos globals o principals, els específics i els complementaris, així com els usos compatibles i incompatibles, i també els admissibles i els prohibits. D'acord amb la localització i el caràcter del sistema, la zona, o el sector de planejament o gestió urbanística.

#### Art. 339 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística.

1. Usos admissibles i usos prohibits:
  - a) Ús admissible:

La seva implantació és permesa pel present POUM. Els espais adscribibles a un ús admissible poden ser limitats, a més a més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.
  - b) Ús prohibit:

La seva implantació no és permesa pel POUM.
2. Usos globals o principals, usos específics i usos complementaris:
  - a) Ús global o principal:

Defineix l'especialització d'un sector o àmbit de planejament.

- b) Ús específic:  
Defineix l'especialització zonal d'un sector.
  - c) Ús complementari:  
Aquell que necessàriament ha d'incloure el planejament derivat que ordeni un sector de planejament.
    - i. Aquest POUM fixa com a obligatori i amb caràcter general l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada zona o tipus d'edificació en funció dels usos.
    - ii. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els usos d'habitatge, comercial o magatzem amb més de 500 m2 de superfície, hoteler, industrial, estació de serveis o recreatiu.
3. Usos compatibles i usos incompatibles:
- a) Ús compatible:  
Aquells en els que la seva implantació no és contradictòria amb l'ús global o principal. Correspon al planejament derivat la definitiva admissió d'aquests usos i l'establiment de mesures o limitacions per a assegurar la no pertorbació dels usos globals i complementaris.
  - b) Ús incompatible:  
Aquells en els que la seva implantació és contradictòria amb l'ús global o principal.

#### **Art. 340 Relació d'usos definits al POUM.**

El present POUM defineix els següents usos globals o principals, així com els usos específics que li són propis, d'acord amb la seva funció urbanística;

- a) Habitatge  
Usos específics:
  - i. Habitatge unifamiliar.
  - ii. Habitatge plurifamiliar.
- b) Terciari
  - i. Comercial
  - ii. Oficines i serveis
  - iii. Hotelers
  - iv. Apart-hotel

- v. Restauració
- vi. Recreatiu.
- vii. Aparcament
- viii. Turisme rural
- c) Industrial i magatzem
  - i. Industrial
  - ii. Magatzem
  - iii. Tallers mecànics.
- d) Rural
  - i. Agrícola i artesanal.
  - ii. Pecuari.
  - iii. Explotació dels recursos naturals
- e) Equipaments comunitaris
  - i. Administratiu.
  - ii. Educatiu
  - iii. Sanitari-assistencial.
  - iv. Esportiu.
  - v. Cultural.
  - vi. Associatiu.
  - vii. Religios.
  - viii. Funerari.
  - ix. Abastament i serveis urbans.
  - x. Càmping i caravàning.
  - xi. Serveis comunitaris vinculats al medi rural
- f) Espais lliures
  - i. Esport, oci i cultura a l'aire lliure.
  - ii. Ecològic i paisatgístic.
  - iii. Espai fluvial.

- g) Instal·lacions i serveis tècnics
  - i. Viari.
  - ii. Serveis tècnics i mediambientals.

#### **Art. 341 Definició dels usos globals o principals.**

El present POUM distingeix i defineix els següents usos globals o principals:

- a) Habitatge:
  - i. És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció en habitatges.
- b) Terciari:
  - i. És aquell que comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.
    - 1. Activitat comercial és la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.
    - 2. Activitat de servei és la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.
- c) Industrial i magatzem:
  - i. Activitats industrials són les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.
- d) Rural:
  - i. Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural i d'explotació dels recursos naturals.
- e) Equipaments comunitaris:
  - i. Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida als diferents nuclis poblacionals.
- f) Espais lliures:

- i. Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.
- g) Instal·lacions i serveis tècnics:
- i. Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport viari.
  - ii. Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

#### **Art. 342 Definició dels usos específics.**

1. Dins l'ús global o principal d'habitatge hi ha els següents usos específics:
  - a) Habitatge unifamiliar:

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent o exclusiu.
  - b) Habitatge plurifamiliar:

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb accés i elements comuns.
2. Dins l'ús global o principal de terciari hi ha els següents usos específics:
  - a) Comercial:

Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall de caràcter individual o col·lectiu, o locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Comprèn també les galeries comercials enteses com l'agrupació de diferents locals comercials que comparteixen uns espais comunitaris en el propi edifici.

D'acord amb la legislació vigent (Decret 1/2009) els establiments comercials estaran subjectes a les següents condicions:

    1. Gran establiment comercial:
      - a. D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, els grans establiments comercials corresponen a aquells de superfície neta de venda igual o superior als 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

- b. D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són establiments comercials territorials, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
  - c. D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.
  - d. L'Article 9 del Decret 1/2009, disposa que els grans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 5.000 habitants o assimilables a aquests. En aquest sentit, només hi serà possible la implantació d'establiments comercials inferiors a 800 m<sup>2</sup> de superfície de venda (Establiment comercial petit), que es podran implantar, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable on l'ús d'habitatge sigui el dominant, i sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.
  - e. Els establiments comercials singulars (ECS) es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent ho prevegi, d'acord amb les determinacions de l'Article 6 del Decret 1/2009..
2. Establiment comercial mitjà:

- a. D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els d'una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- b. L'Article 9 del Decret 1/2009, disposa que els mitjans establiments comercials, individuals o col·lectius, només es poden implantar en les trames urbanes consolidades dels municipis que són capitals de comarca o que tenen una població superior als 5.000 habitants o assimilables a aquests. En aquest sentit, només hi serà possible la

implantació d'establiments comercials inferiors a 800 m<sup>2</sup> de superfície de venda (Establiment comercial petit), que es podran implantar, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable on l'ús d'habitatge sigui el dominant, i sense arribar a configurar un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

3. Establiment comercial petit:

- a. D'acord amb els paràmetres definits pel Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, són petits establiments comercials els d'una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.
- b. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

b) Oficines i serveis:

Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

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

c) Hotelers:

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

L'ús hotelers s'admetrà en totes les zones del sòl urbà i categories de sòl de desenvolupament en sectors urbanitzables.

d) Apart-hotel:

Correspon a l'allotjament en apartaments dotats d'elements variis integrats i vinculats als serveis propis generals de l'establiment.

L'ús d'apart-hotel únicament s'admetrà en aquells sòls delimitats específicament per aquest POUM.

El règim de condomini del sostre destinat a l'ús apart-hotel estricte és permesa sempre que se n'asseguri l'explotació conjunta, la unitat de serveis i les necessàries garanties reals amb inscripció registral, d'acord amb l'estricta compliment de la legislació vigent. Serà preceptiva l'autorització prèvia de l'Ajuntament.

e) Restauració:

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, granges i similars. Podran instal·lar música ambiental sempre i quan no depassin els decibels màxim de soroll de la seva situació relativa i compleixin rigorosament els horaris previstos per a la zona on estiguin situats.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bar musicals, pubs o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

f) Recreatiu:

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

Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

g) Aparcament:

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis o a l'aire lliure cobert o no.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

h) Turisme rural

Comprèn les cases de pagès, establiments d'agroturisme o allotjaments rurals regulats al Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.

3. Dins l'ús global o principal industrial i de magatzem hi ha els següents usos específics:

a) Industrial:

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.

Inclou els tallers mecànics de reparació d'automòbils, així com totes aquelles activitats que pels materials utilitzats puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

b) Magatzem:

Comprèn els locals 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 indústria.

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

c) Tallers mecànics:

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.

4. Dins l'ús global o principal rural hi ha els següents usos específics:

a) Agrícola i artesanal:

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. Inclou l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats indicades.

b) Pecuari:

Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, com també les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes de l'explotació pecuària. Inclou l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats indicades.

c) Explotació dels recursos naturals:

Inclou l'explotació forestal i les activitats extractives.

i. Forestal. Comprèn les activitats de manteniment, regeneració i extensió dels boscos.

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

ii. Activitats extractives:

Comprèn les activitats relacionades amb l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres.

5. Dins l'ús global o principal d'equipaments comunitaris hi ha els següents usos específics:

a) Administratiu:

Comprèn les instal·lacions pròpies de les diferents administracions públiques.

b) Educatiu:

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

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.

c) Sanitari-assistencial:

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

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

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

Les residències per a guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

d) 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 els camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

e) 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. També inclou aquelles actuacions que afectin a restes arqueològiques d'interès declarat integrades al sòl urbà.

f) 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.

g) Religios:

Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

h) Funerari:

Comprèn les cementiris i espais relacionats amb els difunts i les cerimònies específiques a ells destinats.

i) Abastament i serveis urbans:

Comprèn les instal·lacions com ara mercats municipals, bombers, escorxadors municipals, policies locals, etc.

j) Càmping i caravàning:

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils, de vehicles rodats o casetes fixes. Poden ser de gestió pública o privada.

k) Serveis comunitaris vinculats al medi rural:

Comprèn la resta d'equipaments i serveis comunitaris diferents als descrits i vinculats funcionalment al medi rural. Inclou el refugi.

l) Habitatge dotacional públic:

Comprèn aquells equipaments destinats a localitzar les actuacions públiques d'habitatge a satisfer els requeriments temporals d'accés a un habitatge digne i adequat de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades.

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

6. Dins l'ús global o principal d'espais lliures hi ha els següents usos específics:

a) Esport, oci i cultura a l'aire lliure:

Comprèn les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti. També inclou aquelles actuacions que afectin a restes arqueològiques d'interès declarat integrades al sòl no urbanitzable.

b) Ecològic i paisatgístic:

Comprèn les activitats orientades a la protecció d'espais no edificats que tenen determinades funcions mediambientals o paisatgístiques. Inclou aquelles actuacions que afecti entorns naturals d'interès declarat, com aqüífers classificats, zones vulnerables, zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

c) Espai fluvial

Comprèn les activitats i els usos admesos definits a l'Article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, redactat al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, referent a les zones de servitud.

7. Dins l'ús global o principal d'instal·lacions i serveis tècnics hi ha els següents usos específics:

a) 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 el nivell de mobilitat adequat.

b) Serveis tècnics i mediambientals:

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

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

Comprèn, a més dels serveis de les companyies, les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL D'USOS.

### Art. 343 Regulació segons el règim jurídic del sòl.

1. El present POUM regula els usos distingint els diferents règims de sòl.
2. En sòl urbà cadascuna de les zones generals té assignat un ús global. La regulació més detallada dels usos específics per les zones del sòl urbà es determina mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.
3. En sòl urbanitzable, cadascun dels sectors té assignat un o més usos globals.

Dins de cada sector la regulació més detallada dels usos específics per a les zones que defineixi el corresponent pla parcial urbanístic, es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals i compatibles.

El POUM o el corresponent pla parcial urbanístic podran fixar percentatges per a cadascun d'aquests usos específics.

4. En sòl no urbanitzable l'ús global serà el definit per aquest POUM.

La regulació més detallada dels usos específics per a les zones dels sòl no urbanitzable es determinarà mitjançant l'assignació gradual dels usos principals, compatibles i incompatibles.

5. Els sòls destinats a sistemes també tindran assignat un ús global.

Per a cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableix l'ús principal i els usos compatibles.

### Art. 344 Desenvolupament de la regulació dels usos.

1. La determinació d'un ús global per a cada zona general, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, o sistema és competència del POUM. La seva alteració requereix la revisió o la modificació del POUM.
2. La determinació d'un o diversos usos principals per a cada zona o subzona de sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, o per als sistemes generals o locals és competència del POUM. L'alteració d'aquests usos principals, quan la seva determinació vingui regulada per aquest POUM, requereix la modificació del POUM.
3. La determinació dels usos compatibles o incompatibles és competència del POUM. Això no obstant, es podran alterar aquests usos amb les següents condicions:

- a) En el sòl urbà mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es podrà restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos:
  - i. Prohibir usos compatibles admesos pel present POUM.
  - ii. Admetre usos no contemplats pel present POUM sempre que siguin compatibles amb l'ús principal i precisar l'emplaçament dels diferents usos compatibles dins l'edificació en el propi Pla especial.
- b) En el sòl urbanitzable delimitat mitjançant l'aprovació del Pla parcial urbanístic es regularan detalladament aquests usos. En sòl urbanitzable no delimitat, en el seu cas, el Programa d'actuació urbanística municipal, podrà determinar els usos compatibles i incompatibles en el sectors que delimiti.
- c) En el sòl no urbanitzable mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública es podran prohibir usos admesos pel present POUM. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús incompatible o prohibit que estigui regulat per aquest POUM com a norma bàsica.

#### **Art. 345 Autorització provisional dels usos específics.**

1. Els usos específics que s'autoritzin en edificis o instal·lacions fora d'ordenació seguiran el règim general establert en aquesta Normativa, d'acord amb el que disposen els Articles 53 del DL 1/2010. El règim d'edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme és l'Article 102 del DL 1/2010.
2. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, i no precisen de la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució de planejament. Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb la legislació vigent.

Tanmateix, hauran de desaparèixer i enderrocar-se les obres i instal·lacions a que hagin donat lloc, sense cap tipus d'indemnització, quan l'Ajuntament acordi la renovació de l'autorització.

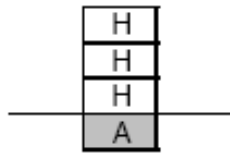
En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, en el Registre de la Propietat. Aquesta autorització haurà de renovar-se cada dos anys. En defecte de la renovació es considerarà caducada.

### **CAPÍTOL III. LIMITACIONS GENERALS D'USOS.**

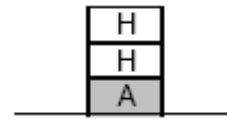
#### **Art. 346 Situacions relatives.**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
  - a) Situació 1: Dins del sòl urbà residencial.
    - i. En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
    - ii. En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent.
    - iii. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris.
    - iv. En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatges a les plantes inferiors.
  - b) Situació 2: Dins del sòl urbà residencial.
    - i. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
    - ii. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
    - iii. Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
  - c) Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà.
    - i. En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
    - ii. En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
  - d) Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà:
    - i. En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
    - ii. En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.
  - e) Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà:
    - i. En edificis aïllats en zones especials exclusives per aquest ús.
4. L'expressió gràfica de les situacions relatives es determina en el quadre següent:

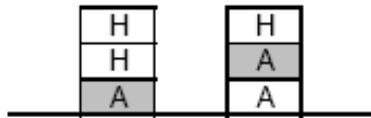
1. Sòl urbà residencial



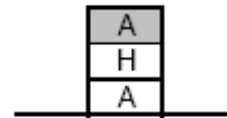
(a) Accés independent



(b) Accés independent

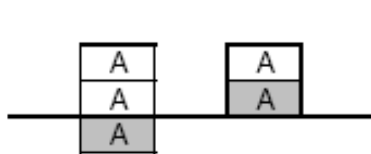


(c) Accés comunitari

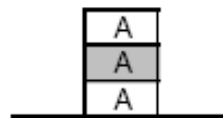


(d) Accés comunitari

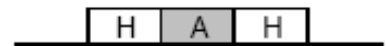
2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu

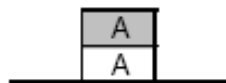
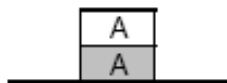


(b)



(c)

3. Zones industrials dins del nucli urbà



(a) Ús no exclusiu a una activitat

(b) Ús exclusiu a una activitat

4. Zones industrials separades del nucli urbà

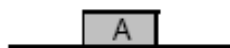



(a) < 7m



(b) > 7m

5. Zones allunyades del nucli urbà



A: activitat      H: habitatge  
 Situació de l'activitat

**Art. 347 Usos específics en relació a les situacions relatives.**

Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

USOS		RI	SITUACIONS RELATIVES																	
			1				2			3		4	5							
			a	b	c	d	a	b	c	a	b	a	b							
Comerç (municipis amb màx.de 10.000 hab)	Petit comerç																			
	Establiments comercials mitjans <= 400 m2																			
	Grans establiments <= 800 m2						*													
Oficines i serveis	< 120 m2						*													
	> 120 m2						*													
Hoteler	< 50 habitacions	III					*													
	> 50 habitacions	II.2					*													
Restauració		III																		
Recreatiu	< 100 persones aforament	II.2																		
	> 100 persones aforament	II.2					*													
Indústria sotmesa al règim de comunicació		III					*													
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental		II.2																		
Indústria sotmesa al règim de llicència ambiental i informe preceptiu		II.1																		
Indústria sotmesa al règim d'autorització ambiental		I																		
Magatzems	Productes perillosos <= 50 m3	III					*													
	Productes perillosos > 50 m3																			
	Mercaderies > 2000 m2	II.2																		
Serveis tècnics i mediambientals		II.2																		
		II.1																		
		I																		
Tallers mecànics i de reparacions de vehicles		III																		
		II.2																		
Aparcament																				
Estació de Serveis																				
Educatiu	< 120 m2						*													
	> 120 m2						*													
Sanitari assistencial	< 120 m2	II.2					*													
	> 120 m2	II.2					*													
Esportiu	< 120 m2																			
	> 120 m2																			
Associatiu	< 120 m2						*													
	> 120 m2						*													
Cultural							*													
Religiós	< 120 m2						*													
	> 120 m2						*													

\* Només en planta inferior lligada a la mateixa activitat en planta baixa

RI: Règim d'intervenció

 Ús no permès

 Ús permès

**Art. 348 Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.**

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

- a) Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b) Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
- a) Sorolls i vibracions.
  - b) Contaminació atmosfèrica.
  - c) Aigües residuals.
  - d) Residus.
  - e) Càrrega i descàrrega.
  - f) Aparcament.
  - g) Olores.
  - h) Radiacions electromagnètiques.
  - i) Risc d'incendi.
  - j) Risc d'explosió.
3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de la corresponent ordenança reguladora dels usos i les activitats valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

**Art. 349 Regulació supletòria.**

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

**Art. 350 Simultaneïtat d'usos.**

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

**Art. 351 Mesures tècniques correctores.**

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències

sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, els serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.
3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració podrà acordar el cessament o clausura de l'activitat.

#### **Art. 352 Nivells màxims de soroll.**

D'acord amb els límits establerts en els annexes del Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, l'ajuntament haurà d'actualitzar o redactar una Ordenança que reguli les mesures necessàries per a prevenir i corregir la contaminació acústica.

Els nivells màxims de soroll expressats en dB(A) que es poden percebre a la zona receptora deguts al funcionament d'una activitat s'ajustaran als valors assenyalats als annexes fixats al Decret 176/2009 abans esmentat.

#### **Art. 353 Horaris.**

A efectes d'aplicació dels nivells màxims admissibles, es considerarà horari diürn des de les 8 hores a les 21 hores, i horari nocturn des de les 21 hores fins les 8 hores.

### **CAPÍTOL IV. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL.**

#### **Art. 354 Regulació específica de l'ús industrial.**

Als efectes de l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació específica de l'ús industrial que haurà de desenvolupar-se de forma detallada en l'Ordenança reguladora dels usos i les activitats.

#### **Art. 355 Activitats.**

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

2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites a l'ús industrial es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial vigent, Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, modificada per les lleis 1/1999 i 13/2001 (LAA) els reglaments que desenvolupen i les corresponents ordenances reguladores.

**Art. 356 Categoria de les activitats industrials.**

1. Als efectes d'aquest POUM les activitats s'ajustaran a les classificacions de la LAA i a les especificacions contingudes en els seus annexos:
  - a) Activitats sotmeses a règim d'autorització ambiental, són aquelles incloses a l'annex I.
  - b) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental i que requereixen informe perceptiu emès per l'òrgan ambiental competent de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, són aquelles incloses a l'annex II.1.
  - c) Activitats sotmeses a règim de llicència ambiental, són aquelles incloses a l'annex II.2.
  - d) Activitats sotmeses al règim de comunicació, són aquelles incloses a l'annex III.
2. Les activitats industrials sols s'admeten a les àrees específicament qualificades, a excepció d'aquelles incloses a l'annex III.12 que s'admeten amb caràcter general. Les activitats ramaderes s'admeten exclusivament en les àrees específicament qualificades.

**CAPÍTOL V. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT.**

**Art. 357 Regulació específica de l'ús d'aparcament.**

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

**Art. 358 Reserva d'espais públics per a estacionament.**

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

**Art. 359**                    **Condicions dels estacionaments públics en planejament derivat.**

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 metres d'ample per 4,50 metres de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2 metres d'ample per 5 metres de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb les moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3 metres i 5 metres si hi ha doble sentit de circulació.
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 20%.

**Art. 360**                    **Condicions generals sobre la previsió d'aparcament en les edificacions.**

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el sostre construït del 50% o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent.
2. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m<sup>2</sup> per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
3. Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el casc urbà, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'Ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.
4. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
5. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i el seu valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.

6. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús. En el cas d'haver-se ja transformat en trasters o en altres usos diferents del propi d'aparcament, aquest s'haurà de restablir a la forma inicial segons requeriment de l'Ajuntament.
7. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície, amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti en aquesta normativa.
8. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 metres de façana.
9. Mitjançant Plans especials urbanístics que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
  - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis a construir en determinats solars.
  - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
10. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

#### **Art. 361 Previsió mínima de places d'aparcament.**

Aquest POUM defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

- a) Edificis exclusius d'habitatges:
  - i. En sòl urbà.
    1. 2 places per habitatge de més de 120 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
    2. 1 plaça pels habitatges iguals o menors a 120 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

- ii. En sectors de sòl urbanitzable s'observarà allò que fixi el propi Pla parcial urbanístic, amb un mínim de 1 plaça per cada 75 m<sup>2</sup> de sostre edificable potencial, d'ús residencial.
- b) Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:
  - i. Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
  - ii. Altres usos: 1 plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- c) Edificis comercials:
  - i. 1 plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- d) Edificis d'oficines i serveis:
  - i. 1 plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- e) Hotels, residències i similars:
  - i. Establiments de 4 i 5 estrelles: 1 plaça per cada habitació.
  - ii. Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions.
  - iii. Resta d'establiments: 1 plaça cada 4 habitacions.
- f) Edificis destinats a restauració:
  - i. 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
- g) Edificis destinats a usos recreatius o espectacles:
  - i. 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
- h) Edificis industrials:
  - i. 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- i) Magatzems:
  - i. 1 plaça cada 200 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- j) Tallers de reparació de vehicles:
  - i. La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de 4 o més rodes.
  - ii. En els tallers de reparació de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.
- k) Estacions de serveis:

- i. En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m<sup>2</sup>, 1 plaça per cada 20 m<sup>2</sup> de sostre o fracció de superfície construïda.
- l) Edificis per a dotacions educatives:
  - i. Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
  - ii. Escoles universitàries: 1 plaça cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- m) Edificis per a dotacions sanitari-assistencials:
  - i. 1 plaça cada 6 llits o fracció d'aquest mòdul.
- n) Instal·lacions esportives:
  - i. 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.
- o) Edificis per a dotacions cíviques i culturals:
  - i. Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
  - ii. Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda en establiments de més de 1600 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

#### **Art. 362 Causes d'exempció de les previsions.**

1. Exempció per causes tècniques.
  - a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc...) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
  - b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments superiors als 12 metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
2. Exempció per causes urbanístiques.

La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

3. Exempció per altres causes.

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.