

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES
AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

2.010

DOCUMENTACIÓ I REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Joan de les Abadesses, promogut per l'Ajuntament de la vila, constitueix la revisió del Pla General d'ordenació de 1.987, i s'estructura en els documents que seguidament es relacionen:

Volum I INFORMACIÓ URBANÍSTICA, OBJECTIUS I ANÀLISI D'ALTERNATIVES

Aquest volum conté la informació, els objectius i les alternatives de planejament, integrants de la documentació que fou exposada al públic segons acord de l'Ajuntament de 5 d'abril de 2003; es divideix en dues parts:

Primera part

Aquesta primera part conté la informació general i temàtica, redactada el 2003, i actualitzada el 2008 pels mateixos redactors:

La informació urbanística del municipi comprèn la digitalització del Pla General del 1.987 i de les modificacions posteriors, així com la diagnosi sobre l'estat d'execució del planejament general vigent pel que fa als aspectes relatius al desenvolupament dels sòls urbà i urbanitzable, i d'execució de la xarxa general viària, i de les infraestructures tècniques urbanes.

La informació geogràfica, i sobre el medi natural, elaborada per Xavier López, biòleg, d'Educa, s'acompanya d'una diagnosi de la qualitat del medi natural pel que fa a la geologia, hidrologia, sòls, vegetació, flora i fauna; s'hi analitza la vulnerabilitat o capacitat de càrrega del territori, i s'hi proposen determinades línies de gestió i actuació per cadascun dels àmbits. El treball forneix la informació necessària per a desenvolupar els informes ambientals.

La informació i anàlisi socio-econòmica del municipi, ha estat redactada per Miquel Las Heras, economista. Comprèn una anàlisi de la demografia, del parc d'habitatges, del nivell d'instrucció de la població, de l'ocupació laboral, dels sectors de l'economia, i de les magnituds macroeconòmiques.

Segona part:

Comprèn els objectius de caràcter general, i els específics que afecten l'estructura general i orgànica del territori, la classificació i la qualificació del sòl, així com les solucions generals de planejament.

Volum II MEMÒRIA

Conté els objectius finalment proposats per l'Ajuntament per a l'aprovació inicial; la síntesis del procés de participació ciutadana conduït per Irene Colom, de Tàctic Comunicació i Màrqueting; les descripcions i justificacions de les principals determinacions del planejament, pel que fa als sistemes urbanístics, la classificació i qualificació del sòl, i de l'ordenació de les edificacions i els usos; i la Memòria Social. També conté els resums dels aspectes quantitatius de l'ordenació prevista, i dels polígons i sectors de desenvolupament. Al document de l'aprovació provisional s'hi ha incorporat una síntesi de les aportacions dels suggeriments i al·legacions presentats durant el període d'informació pública i dels informes dels diferents organismes de l'administració pública, així com de les modificacions del pla que se n'han derivat.

Volum III ANNEXOS A LA MEMÒRIA

En aquest volum s'hi agrupen els estudis complementaris de caràcter ambiental: l'Informe Ambiental Preliminar, (IAP), i l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, (ISA), redactats per Educa, i dirigits per Xavier López; l'Estudi d'inundabilitat, redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua; així com l'Estudi de mobilitat generada. Al document de l'aprovació provisional s'hi ha incorporat la memòria Ambiental, redactada per Educa.

Volum IV PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.

Dins aquest volum s'hi apleguen, agrupats en diferents sèries, els plànols que contenen les determinacions gràfiques del pla d'ordenació, redactats a escala original 1/1.000 per al sòl urbà i urbanitzable delimitat, i 1/5.000 per al sòl no urbanitzable i els serveis urbanístics.

Volum V NORMES URBANÍSTIQUES

Les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació, contingudes en aquest volum, estableixen la regulació detallada de les condicions d'edificació i els usos per a cadascuna de les classes de sòl en que es divideix el terme municipal, a més d'establir les condicions generals d'actuació en matèria urbanística.

Volum VI CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

Dins aquest volum, s'hi relacionen i classifiquen els béns protegits del patrimoni cultural, històric, arqueològic i natural; i s'hi regulen les actuacions mitjançant les fitxes i les Normes Específiques del Catàleg. La informació gràfica i escrita que consta a les fitxes dels béns culturals ha estat extreta de l'Inventari redactat per Joan Ferrer, Llicenciat en Geografia i Història, per a aital finalitat; i la relativa als béns naturals per Xavier López.

Volum VII PROGRAMA D'ACTUACIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA.

Comprèn l'avaluació del cost de la implantació de les obres i serveis que el pla determina, efectuada per Lluís Prat, aparellador; l'anàlisi de la situació financera de l'Ajuntament, les previsions de finançament, i l'informe de sostenibilitat econòmica, redactats per Miquel Las Heras. També conté el Programa d'actuació urbanística per a l'execució del pla.

Sant Joan de les Abadesses, Juliol de 2.010

L'Arquitecte redactor del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Ramon Fortet i Bru

SUMARI DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

La documentació que integra el Pla d'Ordenació Urbanística de Sant Joan de les Abadesses està dividida en els següents volums:

- I INFORMACIÓ URBANÍSTICA. OBJECTIUS I ANÀLISI D'ALTERNATIVES**
- II MEMÒRIA**
- III ANNEXOS A LA MEMÒRIA.**
IAP - ISA - MEMÒRIA AMBIENTAL - ESTUDI D'INUNDABILITAT - ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA
- IV PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ**
- V NORMES URBANÍSTIQUES**
- VI CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS**
- VII PROGRAMA D'ACTUACIÓ I ESTUDI ECONÒMICO-FINANCER**

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE
SANT JOAN DE LES ABADESSES

2010

NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS

INDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1. CONTINGUT, VIGÈNCIA, REVISIÓ.

CAPÍTOL 2. PLANS, CATÀLEGS I PROJECTES DE DESENVOLUPAMENT DEL POUM

SECCIÓ PRIMERA.	DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
SECCIÓ SEGONA	POTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL, NATURAL I DEL PAISATGE.
SECCIÓ TERCERA	CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

CAPÍTOL 3. NORMES ESPECÍFIQUES PER A L'ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA

CAPÍTOL 4. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA	DISPOSICIONS GENERALS
SECCIÓ SEGONA	DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ
SECCIÓ TERCERA	DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE
SECCIÓ QUARTA	DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE

TÍTOL III. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 2 SISTEMA HIDROGRÀFIC

CAPÍTOL 3 SISTEMA DE COMUNICACIONS

CAPÍTOL 4 SISTEMA D'ESPais LLIURES

SECCIÓ PRIMERA	DISPOSICIONS GENERALS
SECCIÓ SEGONA	PARCS PÚBLICS (3.1)
SECCIÓ TERCERA	JARDINS I PASSEIGS URBANS (3.2)

SECCIÓ QUARTA	ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVITUD (3.3)
SECCIÓ CINQUENA	ÀREES D'ESPORTS I LLEURE (3.4)
CAPÍTOL 5 EQUIPAMENTS COMUNITARIS	
CAPÍTOL 6 INFRASTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS	
TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS.	
CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	
CAPÍTOL 2 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	
SECCIÓ PRIMERA	NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ
SECCIÓ SEGONA	NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ ENTREMITGERES
SECCIÓ TERCERA	NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA
SECCIÓ QUARTA	NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA.
CAPÍTOL 3 DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS	
SECCIÓ PRIMERA	CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS
SECCIÓ SEGONA	REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS
TÍTOL V. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ	
CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ EN ZONES DEL SÒL URBÀ NO INCLÒS EN SECTORS SUBJECTES A PLANEJAMENT DERIVAT.	
SECCIÓ PRIMERA	ZONES DEL NUCLI HISTÒRIC (6)
SECCIÓ SEGONA	ZONA D'EIXAMPLE (7)
SUB SECCIÓ PRIMERA	EIXAMPLE EN ILLA OBERTA (7.1)
SUB SECCIÓ SEGONA	EIXAMPLE EN ILLA TANCADA (7.2)
SUB SECCIÓ TERCERA	EIXAMPLE AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA (7.3)
SECCIÓ TERCERA	ZONA SUBURBANA (8)
SECCIÓ QUARTA	ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA
SUB SECCIÓ PRIMERA	DISPOSICIONS COMUNES
SUB SECCIÓ SEGONA	ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (9)
SUB SECCIÓ TERCERA	ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR (10)
SECCIÓ CINQUENA	ZONA DE VERD PRIVAT (11)
SECCIÓ SISENA	ZONA INDUSTRIAL OBJECTE DE REMODELACIÓ URBANA (12)
SECCIÓ SETENA	ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA
SUB SECCIÓ PRIMERA	INDUSTRIA AÏLLADA (13)
SUB SECCIÓ SEGONA	INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)
SUB SECCIÓ TERCERA	INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (13.2)
SUB SECCIÓ QUARTA	INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 3 (13.3)
SECCIÓ VUITENA	ZONA D'INDÚSTRIA SEGONS PERÍMETRES REGULADORS (14)
SECCIÓ NOVENA	ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (15)

SECCIÓ DESENA.	ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES EN EDIFICACIÓ REGULADA SEGONS PERÍMETRES. (16)
CAPÍTOL 2 SÒL URBÀ SUBJECTE A PLANEJAMENT DERIVAT	
SECCIÓ PRIMERA	DISPOSICIONS GENERALS
SECCIÓ SEGONA	PLANS DE MILLORA URBANA

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

CAPÍTOL 1. SOL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIÓ PRIMERA	DISPOSICIONS GENERALS
SECCIÓ SEGONA	SECTORS DE PLA PARCIAL

SECTOR 1 PLANS DE LA TORRE

CAPÍTOL 2. SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 2 CONDICONES DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I DEL PAISATGE

CAPÍTOL 3 REGULACIÓ DE LES SEGREGACIONS, USOS, ACTUACIONS I EDIFICACIONS

SECCIÓ PRIMERA	SEGREGACIONS
SECCIÓ SEGONA	USOS I ACTUACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE
SECCIÓ TERCERA	CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL 4 ESPAIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA	ESPAI DE CONREU I PASTURA
SECCIÓ SEGONA	ESPAI DE BOSC
SECCIÓ TERCERA	ESPAI DE BOSC DE RIBERA I FRONDOSES
SECCIÓ QUARTA	ESPAI PER A ACTIVITATS DE CÀMPING

TÍTOL VIII. PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I D'HABITATGE, POLÍTICA DE SÒL, I PATRIMONI CULTURAL

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES. MESURES AMBIENTALS GENERALS, I PARTICULARS, D'APLICACIÓ A DETERMINADES INTERVENCIONS.

ANNEX 2 FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ, PLANS DE MILLORA URBANA, SECTORS DE SUD; I SUND.

ANNEX 3 PLANEJAMENT DERIVAT ANTERIOR QUE MANTÉ LA VIGÈNCIA

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

TÍTOL I CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES I DELS EDIFICIS
D'HABITATGES

TÍTOL II APARCAMENTS

TÍTOL II RÈTOLS

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT JOAN DE LES ABADESSES

2010

TEXT REFÓS

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte i àmbit territorial

L'objecte d'aquest pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Sant Joan de les Abadesses, és l'ordenació urbanística integral del municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

El present POUM és el resultat de la revisió del pla general d'ordenació de Sant Joan de l'any 1986, i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

És un objectiu essencial del pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Art. 2 Marc normatiu

El present Pla d'ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigents i d'acord amb les restants disposicions aplicables.

La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'estat en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.

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

Art. 3 Vigència i revisió

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva, i de les Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'apartat següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (article 93 del TRLIU)
3. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:
 - a) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi de Sant Joan.
 - b) Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència
 - c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
La variació de població s'entendrà substancial quan superi el 30% de la prevista en el Pla durant un quadrienni, i la d'usos del sòl, quan s'hagin ocupat les quatre cinques parts del sòl urbà i urbanitzable.
 - d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
 - e) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament o que en les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.

Art. 4 Modificació del POUM

1. Només podrà modificar-se el POUM quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació, de manera que es faci necessària una revisió global.
2. En tot cas, la modificació del POUM haurà de fonamentar-se en un estudi que justifiqui la no incidència de la mateixa modificació en les previsions generals i la viabilitat d'acceptar les propostes sense procedir a la revisió.
3. Es subjectarà la modificació a allò establert al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5 Caràcter vinculant de les determinacions del POUM

1. Les determinacions del POUM vincularan tant l'administració pública com els particulars.
2. Tindran, a més de vinculant, caràcter preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni històric i artístic, o de zones d'interès, legalment establertes, tant les incloses en aquest POUM, com les emanades dels organismes estatals o locals.

3. L'obligatorietat d'observança d'aquest pla comporta les limitacions que s'estableixen a la Llei d'urbanisme i en aquestes normes, respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, així com per a la concessió de llicències provisionals.

Art. 6 Contingut del POUM

L'obligatorietat del POUM derivarà dels següents documents que l'integren, i que s'estableixen al Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) El programa d'actuació municipal i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

Art. 7 Interpretació del POUM

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest pla.
2. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin redactats a escala que permeti més precisió.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el POUM pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.
5. No obstant, en els casos en què la interpretació literal de les disposicions del POUM, resultin solucions que puguin atemptar contra l'esperit en general del Pla o que impedeixin l'acompliment del destí d'una determinada finca o que resultin situacions contradictòries tècnicament impossibles o absurdes, la Comissió de Govern previ informe tècnic, podrà acordar la solució que estimi més adequada.

Art. 8 Plànols d'ordenació

Aquest Pla General consta de les següents sèries de plànols normatius:

- Sèrie 1: Classificació del sòl urbà i urbanitzable
- Sèrie 2: Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- Sèrie 3: Alineacions i rasants del sòl urbà
- Sèrie 4: Catàleg de béns protegits. Sòl urbà i urbanitzable

Sèrie 5: Classificació i qualificació del sòl no urbanitzable. Catàleg
Sèrie 6: Xarxes bàsiques dels serveis urbanístics.
Sèrie 7. Estructura orgànica del territori.

Art. 9 Disciplina urbanística.

L'ajuntament vetllarà pel compliment del planejament, exercint les potestats que li són pròpies. S'adoptaran com a mesures defensives del POUM la suspensió de les obres o dels actes, la invalidesa dels actes contra seu, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors, d'acord amb allò que disposen el Text Refós de la Llei d'urbanisme, i el Reglament de llei.

Art. 10 Administració actuant

1. L'execució d'aquest POUM i dels Plans derivats que s'aprovin per al seu desenvolupament es portarà a terme normalment per l'ajuntament. Podran tenir consideració d'administració actuant, d'acord a l'establir a l'article 23.c) de la Llei d'urbanisme, els consorcis urbanístics o societats anònimes de capital íntegrament públic, que així ho acordi expressament la Corporació.

2. Les actuacions, obres i serveis que hagin de portar a terme altres òrgans de l'Administració pública, dins de les esferes de llurs competències específiques, per tal de dotar el territori de Sant Joan d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, es consideren operacions d'execució del POUM o d'aquelles que en desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.

3. L'ajuntament podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperi en l'execució d'obres i serveis que realitzin els òrgans de l'Administració pública per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions del POUM.

Art. 11 Altres subjectes per a l'execució del POUM

Per a l'execució d'aquest POUM o dels plans que en el seu desenvolupament s'aprovin, es podrà utilitzar qualsevol dels procediments de gestió previstos en la Llei d'urbanisme.

Art. 12 Convenis Urbanístics

D'acord amb la legislació urbanística vigent l'ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l'interès públic.

Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per al municipi i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuïda la facultat.

CAPÍTOL 2. PLANS, CATÀLEGS I PROJECTES DE DESENVOLUPAMENT DEL POUM

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 13 Competència pel desenvolupament

El desenvolupament d'aquest POUM correspon a l'ajuntament. Els particulars podran promoure el planejament que correspongui per a desenvolupar les previsions establertes en aquestes Normes Urbanístiques, o al Programa d'actuació.

Art. 14 Condicions generals per als plans de desenvolupament del POUM

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'ajuntament.

2. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:

- a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6 / 93 de 15 de juliol, reguladora de residus.
- b) Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les mateixes, haurà de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions.

Art. 15 Condicions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els Plans Especials d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.

2. Es tindrà especial cura en els aspectes relatius a l'estalvi energètic, control de la contaminació lumínica i mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.

3. Els projectes esmentats en els apartats anteriors incorporaran com una de les seves determinacions la situació i col·locació dels elements necessaris per al sistema de recollida de residus en tota la seva extensió, tant pel que fa a rebuig com a la recollida selectiva.

4. L'ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir pels projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Art. 16 Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present POUM incorporaran els criteris suficients i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques i urbanístiques als minusvàlids, d'acord amb la normativa sectorial que regula aquesta matèria.

2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els Projectes d'urbanització, Plans Especials i Projectes d'obres Municipals encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM.

3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics i en general tots aquells que per raó de llur utilització es destinin al servei públic incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.

4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

Art. 17 Mesures de protecció contra el foc

1. Tot instrument de planificació que es redacti en desenvolupament d'aquest POUM, i molt especialment els que tenen per objecte el desenvolupament de sòl urbanitzable, incorporaran les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 241 / 1994, de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis i el Codi Tècnic de l'Edificació.

2. L'ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida, si cal, mitjançant la corresponent inscripció registral.

Art. 18 Condicions de sanejament

Tots els plans i projectes que desenvolupin el present POUM tindran en compte les següents consideracions pel que fa al servei de sanejament:

- a) Formació de xarxes separatives per a l'evacuació diferenciada de les aigües de pluja de les aigües residuals, incorporant les primeres els sistemes propis de drenatge.
- b) Recuperació dels efluenters per a la seva reutilització per altres funcions.

c) Tractament diferenciat, previ al seu abocament a la xarxa de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració.

Art. 19 Condicions de les obres d'infraestructura elèctrica, per cable i altres similars

1. No es permetrà la instal·lació de noves línies aèries d'alta tensió en sòl urbà i urbanitzable que, en tot cas, hauran d'ésser subterrànies. Únicament podrà ser autoritzada l'estesa de línies aèries d'alta tensió, amb caràcter provisional, sota la condició de la seva transformació subterrània, amb imputació d'aquests costos als generals d'urbanització del sector a què es refereix la modificació del traçat, previ establiment de la corresponent fiança.

2. En totes les zones del sòl urbà del municipi, qualsevol que sigui el seu ús i el tipus d'ordenació, les línies elèctriques de baixa tensió no podran tenir traçat aeri sustentat amb pals o ganxos. En aquestes zones, hauran de ser subterrànies o estar constituïdes per cables grapats a les façanes dels edificis, i en aquest cas, l'encreuament de vials i espais lliures hauran d'adoptar la canalització subterrània.

3. Les línies de telecomunicació hauran de complir els mateixos requisits que les línies de baixa tensió.

4. Fora dels casos de situacions perilloses o avaria que així ho justifiquin, no podran ser reformades o ampliades les instal·lacions existents que no s'ajustin a la present normativa.

Art. 20 Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de radiotelecomunicacions es desenvoluparà a través d'un Pla Especial.

2. El pla especial incorporarà una anàlisi de la situació existent de les radiotelecomunicacions, detectarà els dèficits i proposarà les solucions més adients de cara a donar el servei a la població actual i al nou creixement urbanístics del municipi.

3. Seran criteris bàsics, als quals haurà de donar resposta el Pla Especial, l'agrupació dels diferents operadors a determinats indrets, per tal de poder compartir infraestructures, així com la limitació de l'impacte paisatgístic i la protecció de la salut de les persones, d'acord amb les normes i disposicions generals vigents que regulen el sector.

4. Prèviament a la redacció del Pla Especial, els operadors estaran obligats a presentar a l'ajuntament un programa de desenvolupament de la seva implantació al municipi segons allò previst al Decret 148/2001.

5 El pla especial establirà la vinculació entre les instal·lacions de radiotelecomunicació i els sistemes urbanístics .

Art. 21 Adequació de les obres al medi on se situïn

1. Amb caràcter general i molt especialment quan es tracti d'actuacions en sòl no urbanitzable i en les zones que són objecte d'especial protecció per raons paisatgístiques, ecològiques o agrícoles, o que formin part del patrimoni historicoartístic, l'ajuntament podrà denegar, la llicència a aquelles obres i construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on se situïn.

2. En els barris, ambients o fronts de façanes que són objecte de protecció pel seu interès historicoartístic, els edificis que s'hi vulguin dur a terme s'adequaran a l'ambient i paisatge existent.

Art. 22 Plans de millora urbana

Aquest POUM es desenvoluparà mitjançant plans de millora urbana referits a sòl urbà consolidat o no consolidat, quan les necessitats del planejament ho aconsellin, d'acord amb allò que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquests plans s'elaboraran d'acord amb allò que disposa la legislació urbanística, respecte a la documentació i el contingut de les seves determinacions.

Art. 23 Plans parcials

Els plans parcials són els instruments de planejament ordinari per al desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM en sòl urbanitzable delimitat, i els plans parcials de delimitació ho són per al sòl urbanitzable no delimitat..

Art. 24 Plans especials per a desenvolupar els sistemes generals

Per a la realització dels sistemes generals, independentment del tipus de sòl (urbà, urbanitzable o no urbanitzable), en el què es trobin, es formularan Plans Especials d'acord amb les condicions, determinacions i documentació que es preveu per a aquestes finalitats a la Llei d'urbanisme.

Art. 25 Plans especials per a dotació d'equipaments

Les operacions urbanístiques, encara que no haguessin estat previstes en aquest POUM, que incrementin les superfícies de sòl per a places públiques, espais lliures, zones esportives públiques d'esbarjo o centres culturals, docents, centres assistencials i altres serveis d'interès públic i social, es consideren compreses en els supòsits que senyala la Llei d'urbanisme per als plans especials.

Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció d'un pla especial sense que calgui modificar prèvia o simultàniament el POUM, ja que responen als mateixos objectius de dotació d'equipaments i serveis que els inspiren. En cap cas podran donar lloc a augments d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

Art. 26 Plans especials en sòl no urbanitzable

1. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació, o per a la implantació de determinades activitats admeses, que en cap moment suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM.

2. Igualment podran ser redactats plans especials en sòl no urbanitzable per l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà tal com preveu la Llei d'urbanisme.

3. Aquests plans contindran la documentació prevista en la Llei d'urbanisme i la que sigui necessària per a justificar les actuacions que es prevegin.

SECCIÓ SEGONA. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC I DEL PAISATGE.

Art. 27 El Catàleg de béns protegits

D'acord amb allò establert al Text Refós de la Llei d'Urbanisme aquest POUM incorpora en la seva documentació, el Catàleg de béns protegits, el qual comprèn els següents tipus o categories de béns:

1. Béns d'interès arquitectònic, arqueològic o històric.
S'inclouen sota aquest epígraf aquells edificis, construccions o elements objecte de protecció pel seu interès cultural, de caràcter nacional o local.

2. Béns d'interès natural.
Es delimiten i s'inclouen en aquest tipus de béns del Catàleg els espais naturals que presenten un interès remarcable pels seus valors geològics o biològics i que han de ser objecte d'una especial protecció, conservació i millora. Dins d'aquests espais s'hi inclouen els de la Xarxa Natura

3. Espais d'interès paisatgístic.
Comprèn tant els indrets d'interès paisatgístic propi com els espais al voltant d'altres béns culturals o naturals catalogats i que han de restar lliures d'edificació, per evitar la proximitat d'altres usos o construccions que en limitin o interfereixin les vistes, per mantenir-ne les relacions existents amb l'entorn natural on estan implantats, amb la finalitat de completar-ne així la seva percepció i protecció. I també aquelles masses arbòries que realitzen una funció de cortina vegetal o filtre visual respecte de determinades implantacions que convé reduir-ne la seva percepció en el paisatge.

Art. 28 Normes aplicables als béns del Catàleg

1. Els béns inclosos en l'apartat 1) de l'article anterior els serà d'aplicació les disposicions de la legislació sobre el Patrimoni Cultural, així com les normes generals i específiques del Catàleg d'aquest POUM.

2. Per a tots els espais inclosos en el punt 2) de l'article anterior regiran les disposicions de la legislació sobre el Medi Natural, les establertes per aquests espais en el pla d'espais d'interès natural en el seu cas, i les normes que s'estableixen en Catàleg d'aquest POUM.

3. Els espais inclosos a l'apartat 3) de l'article anterior tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.

La protecció pot ser compatible amb l'existència de determinats elements dels sistemes urbanístics generals, com també pot ser compatible amb els usos o utilitzacions agrícoles, ramaderes extensives, o silvícoles, d'acord amb les disposicions establertes a les Normes Específiques de cada element.

L'ordenació d'aquests espais, compatibilitzant la seva protecció amb els usos permesos, així com la posada en valor dels béns catalogats que contenen ha de ser objecte d'un Pla Especial de protecció per a cadascun dels espais.

4. Les disposicions de caràcter general per a cada tipus de béns catalogats es complementen amb la regulació per a cadascun dels béns.

SECCIÓ TERCERA. CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Art. 29 Catàleg de masies i cases rurals

El Catàleg a que es refereix l'art. 50.2 de la Llei d'Urbanisme en el que s'identifiquen les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, és el que està incorporat en el pla Especial que per a aquesta finalitat ha estat aprovat.

A través de la normativa específica del pla especial s'estableixen les condicions per a la reconstrucció o rehabilitació de les masies i cases rurals incloses en el catàleg.

CAPÍTOL 3. NORMES ESPECÍFIQUES PER A L'ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA

Art. 30 Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. Els particulars podran formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana, plans parcials urbanístics i plans parcials de delimitació per al desenvolupament d'aquest POUM. En el cas que la formulació es refereixi al planejament municipal general serà necessari sol·licitar una autorització prèvia de l'ajuntament, raonant la conveniència de la promoció privada que s'entendrà desestimada si no ha estat acceptada en el termini de dos mesos.

2. En qualsevol cas, l'ajuntament facilitarà l'obtenció de dades i informacions necessàries per a la formulació del planejament.

Art. 31 Contingut específic dels Plans de promoció privada

Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir referències de:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- La viabilitat econòmica de la promoció.
- Els compromisos que s'adquireixen.
- Les garanties de compliment de les obligacions contraïdes.

Les garanties a què es refereix l'apartat d) han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, que en tot cas s'han d'actualitzar en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

Art. 32 Documentació específica dels plans de promoció privada

1. Els Plans urbanístics derivats d'iniciativa privada hauran de contenir, a més dels documents que amb caràcter general s'estableixen per cadascuna de les classes de Plans en aquestes Normes, els següents:

- Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.
- Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.

- Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització.
- Previsions sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.
- Compromisos que s'hauran de contreure entre l'urbanitzador i l'ajuntament i entre l'urbanitzador i els futurs propietaris dels solars.
- Garanties del compliment dels esmentats compromisos.
- Mitjans econòmics adscrits per a garantir l'execució de les determinacions del Pla.
- Estudi sobre la forma d'adquisició del sòl de la totalitat del Pla.

2. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans, s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el propi Pla, així com les garanties reals o obligacionals que n'assegurin el compliment.

Art. 33 Condicions per a la tramitació

Els Plans es presentaran davant de l'ajuntament i seran tramitats d'acord amb allò que disposa la legislació vigent, amb citació personal per la informació pública dels propietaris dels terrenys compresos en aquells, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat dels propietaris de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl. Si escau, es notificarà individualment als propietaris dels terrenys l'aprovació definitiva del pla.

Art. 34 Contingut mínim de l'aprovació definitiva

L'acord d'aprovació dels Plans d'iniciativa particular contindran, com a mínim, les següents condicions, modalitats i terminis:

- L'acte d'aprovació pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.
- Termini dins el qual s'haurà de formalitzar el document públic de cessió gratuïta a l'ajuntament de cadascun dels sòls necessaris pels fins comunitaris. Aquesta cessió ho serà independentment de l'execució de les obres d'urbanització.
- Termini en què s'hauran d'acabar les obres d'urbanització que comprendrà el planejament, amb les característiques fixades en el Pla o en el projecte d'urbanització complementari, que es cediran mitjançant Acte d'entrega.
- Previsions sobre l'exigència de les garanties concretes que assegurin la deguda execució i conservació de les obres d'urbanització entre les què sempre es comprendrà l'obligació de dotar de tots els serveis a les zones previstes per a jardins, parcs o qualsevol altre ús públic i conservació, dins d'un mínim de 4 anys, de totes les obres d'urbanització a partir de l'acta d'entrega exigida en l'apartat 3 anterior. Les esmentades previsions es faran sempre mitjançant la constitució de garantia determinada per l'ajuntament entre les formes previstes a la Llei i l'advertència de la pròpia execució en cas de no compliment.
- Advertiment al promotor de l'obligació d'expressar la data d'aprovació del planejament i de les obligacions urbanístiques concretes o imposades per l'Administració per la transmissió de qualsevol títol, de parcel·les o edificacions, i l'obligació de difondre-ho públicament.
- Obligació d'instal·lar en la urbanització cartells indicadors on hi figurin els aspectes essencials de l'acord aprovatori del Pla i de les seves condicions.
- Qualsevol altra obligació congruent amb els objectius urbanístics generals.

8. Advertiment de que l'ajuntament no podrà concedir llicències d'edificació mentre les parcel·les no reuneixin les condicions que exigeix l'article 29 de la Llei d'Urbanisme, imposant al promotor, a la urbanitzador i al propietari del sòl, l'obligació que els documents de transmissió de terrenys o construccions continguin aquestes declaracions, independentment d'allò que preveu l'article 45 d'aquestes Normes Urbanístiques sobre llicència condicionada a completar la urbanització.
9. En qualsevol cas, l'acord designarà un tècnic de grau superior com a responsable de la inspecció del desenvolupament de les obres d'urbanització i comprovació que, en tot moment, s'executin d'acord a les previsions tècniques del Pla, i dins dels terminis que s'hagin aprovat.

Art. 35 Incompliment de les obligacions concretes

1. El no compliment per part del promotor privat de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes, facultarà l'Administració segons l'entitat i la transcendència d'aquest incompliment, per tal que adopti alguna o algunes de les mesures següents:

1. imposició de sancions pecuniàries
2. realització de les garanties
3. suspensió del Pla
4. subrogació de l'Administració en l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la qualificació immediata anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.

2. L'Administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins l'àmbit del Pla no aconseguit amb subjecció a allò que disposa l'article 104 de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL 4. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 36 Actes subjectes a llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes descrits en l'article 179 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i, amb caràcter general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori.

2. La subjecció a prèvia llicència abasta totes les operacions indicades a l'apartat anterior, realitzades dins l'àmbit territorial d'aquest POUM, encara que sobre l'acte de què es tracti s'exigeixi una autorització d'una altra administració.

Art. 37 Actes de l'Estat o d'Entitats de Dret públic

1. També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa l'article 182 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2. L'òrgan de l'Administració de l'Estat o l'Entitat de Dret públic que pretengui realitzar algun dels actes que s'enumeren en l'article anterior haurà de sol·licitar-ne la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments generals en aquesta matèria.

Art. 38 Contingut normal de la sol·licitud de llicència

1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

- a) Nom, cognom i domicili dels interessats, i a més, els de la persona que els representa quan n'hi hagi.
- b) Situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència.
- c) Les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents.
- d) Lloc, data i signatura.
- e) Corporació o autoritat a qui es dirigeix

2. Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:

- a) Projecte tècnic subscrit per facultatiu competent, adequat a l'operació, obra o instal·lació i integrat per:
 - a.1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència.
 - a.2. Plànols de situació i d'emplaçament fets respectivament a les escales mínimes de 1/5000 i 1/500 o més reduïts, si les mesures del dibuix ho exigeixen.
 - a.3. Plànol d'informació mínima a escala 1/500.
 - a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior a 1/100.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació d'un projecte tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que es sol·licita no permetin o no justifiquin la redacció del projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions d'escala establertes, caldrà explicar en la memòria la raó del contingut que hom dóna al projecte.

- b) Qüestionari urbanístic subscrit pel facultatiu redactor del projecte en què constin les circumstàncies de la zona i condicions d'edificabilitat de la finca, segons el model aprovat per l'ajuntament.
- c) Els altres documents que, segons l'índole de l'obra, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents.

3. Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan per allò que s'estableix a l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

4. El contingut del present article es podrà desenvolupar mitjançant la corresponent ordenança, en atenció a la millora de l'agilització administrativa i mitjans telemàtics, sense que suposi modificació del POUM.

Art. 39 Llicències de parcel·lació

1. A més d'allò previst en l'article anterior, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació, hom expressarà:

- a) Referència al Pla que estableix les condicions de parcel·lació i

- b) Característiques de la parcel·lació pretesa amb expressió de les superfícies de les parcel·les i llur localització.

2. El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels següents documents i vindrà subscrit per facultatiu amb títol superior competent:

- a) Memòria en què es descrigui la finca a parcel·lar, s'hi justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i s'hi descriguin les parcel·les.
- b) plànol de situació a escala no inferior a 1/2000 o, excepcionalment, a una de mes reduïda, si les mesures del dibuix ho exigeixen.
- c) Qüestionari urbanístic de les finques a què es refereix la parcel·lació.
- d) Plànol d'informació no inferior a 1/500.
- e) Plànol de parcel·lació a escala no inferior a 1/200.

Art. 40 Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic

1. Les construccions contigües i immediates, o que formin part d'un nucli de caràcter historicoartístic, hauran d'harmonitzar amb ell, àdhuc quan no existeixi un conjunt d'edificis però hi existeixi qualsevol edifici de gran importància o qualitat de les característiques indicades. Les condicions d'harmonització les apreciarà discrecionalment la Comissió de Govern, amb l'assessorament tècnic que consideri necessari.

2. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, haurà d'expressar, a més de les circumstàncies de l'article 38 de les Normes urbanístiques (sobre contingut normal de la sol·licitud de llicència), les següents:

- a) Si l'edifici o la construcció o el grup, estan inclosos en algun catàleg com el que preveu l'article 69 de la Llei d'urbanisme, o si resulta afectat per un Pla especial per a la protecció o ordenació de recintes o conjunts artístics o Plans o Normes vigents en ordre a la protecció del patrimoni historico-artístic.
- b) Destí de la finca i, quan sigui el cas, aquell que hom li pretén de donar, un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.

3. Amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar a més dels documents que diu l'article 37 i d'aquells que, amb caràcter general, s'exigeixen per l'índole de l'obra, els següents:

- a) Memòria on es descrigui l'obra a realitzar i es justifiqui.
- b) Autorització, quan correspongui, a l'organisme competent en aquells casos en què, per la naturalesa de l'edifici o construcció o del grup, s'exigeixi en les disposicions específiques en la matèria.
- c) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
- d) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Art. 41 Plànols de Situació

Els plànols de situació que es presentin per a sol·licitar llicències de parcel·lació, obres majors d'edificació, obres de buidat, excavació o rebaixament, enderrocaments o demolicions, modificació de les característiques físiques del sòl i activitat extractives en terrenys situats dins de l'àmbit territorial d'un pla parcial, especial, o de millora urbana, hauran de reflectir les determinacions gràfiques d'aquests plans que afectin la finca on es projecta de realitzar l'operació o obra, o les del POUM quan estiguin situats fora d'aquells àmbits.

Art. 42 Procediment per a l'atorgament de llicències

El procediment d'atorgament de les llicències s'haurà d'ajustar a allò que preveu la legislació de Règim Local.

Art. 43 Contingut de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús, quan pertorqui, i tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altra mena, s'haurà de considerar inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules d'aquestes i amb el contingut implícit, que és el que es defineix en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'usos.

2. Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeix la llicència per obtenir informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el termini de 15 dies.

Art. 44 Condicions de l'atorgament

1. Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes normes pel que fa a la classe de sòl i al seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que s'hi preveuen.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sens perjudici d'allò que preveu l'article 53 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què pugin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

Art. 45 Llicència condicionada a completar la urbanització

Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes. No obstant això, podrà atorgar la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents.

1. Que l'element d'urbanització que manqui no sigui cap dels següents:

- a) accés rodat,
- b) proveïment d'aigües,
- c) evacuació d'aigües i
- d) xarxa elèctrica de baixa tensió.

2. Quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en termini que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en qualsevol dels mitjans previstos a la llei. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència restarà suspesa.

Art. 46 Edificació en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no s'aprovin els corresponents plans, i no hagi estat executada la urbanització i l'Administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització en el cas de que l'execució del Pla hagi estat realitzada en la modalitat de compensació.

2. Quan la modalitat del sistema d'actuació hagi estat de cooperació o el d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat ultimada la urbanització.

3. Aquestes limitacions s'entenen sens perjudici del que preveu l'article 45 d'aquestes Normes sobre llicència condicionada a completar la urbanització.

4. Mentre no s'aprovin els corresponents Plans serà d'aplicació en el sòl urbanitzable no delimitat el que disposa l'article següent per al sòl no urbanitzable.

Art. 47 Llicències en sòl no urbanitzable

En els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable, l'atorgament de llicències es farà d'acord amb els procediments previstos als articles 47 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 48 Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient

1. L'ajuntament d'acord amb les disposicions d'aquest Pla denegarà la llicència d'edificació, instal·lació o ús, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscos mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. D'altra banda, es tindrà en compte allò que preveu l'article 9 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

3. La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives.

No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

La Corporació Municipal podrà acordar la retirada dels cartells i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia. Quan la col·locació d'aquests medis de publicitat o propaganda tinguin llicència municipal, només se'n podrà ordenar la retirada un cop revocada la llicència municipal.

Art. 49 Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a allò establert als articles 53 i 54 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

TITOL II

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 50 Règim urbanístic del sòl

La regulació del règim urbanístic del sòl del terme municipal es realitza en aquest POUM, d'acord amb la legislació urbanística vigent, a través de:

1. La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
2. La determinació i regulació del l'estructura del territori a través de les reserves per sistemes urbanístics.
3. La qualificació del sòl, en zones, sectors, o espais, segons la seva classificació urbanística, i l'establiment de les fórmules de desenvolupament i gestió .

Art. 51 Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació es classifica, a efectes del règim jurídic, en: sòl urbà, consolidat i no consolidat; sòl urbanitzable, delimitat i no delimitat; i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. El sòl urbanitzable delimitat es convertirà en 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.
3. El sòl urbanitzable no delimitat es desenvoluparà necessàriament mitjançant la tramitació d'un Pla Parcial de Delimitació.

Art. 52 Inexistència de dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys i construccions

L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples indicacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Art. 53 Reserves per habitatges de protecció pública

1 D'acord amb l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i del Decret llei 1/2007 de 16 d'Octubre, aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent, com a mínim, al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable; del qual el 20 % es destina a a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial, i un 10 % a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

2 En aquest sentit, els polígons d'actuació urbanística i els àmbits subjectes a pla de millora urbana en la mesura que prevegin sòl per a l'ús residencial de nova implantació, i els plans parcials urbanístics en els sectors de sòl urbanitzable que admetin usos residencials, han de contenir expressament aquesta reserva de sòl com a mínim, o la que es senyala específicament per a cadascun d'ells en aquest POUM.

3. La reserva de terrenys per a habitatges de protecció pública es podrà fer dins el mateix àmbit que està subjecte a aquesta obligació o sobre altres terrenys fora de l'àmbit, mitjançant justificació amb una memòria social, aprovació de la qualificació del sòl per a destinació d'habitatges de protecció pública, i l'establiment de les garanties que siguin pertinents.

4. Els terrenys que el POUM reserva directament en sòl urbà per a habitatges de protecció pública s'identifiquen en els planols d'ordenació mitjançant la delimitació del seu perímetre, i un codi del terreny, que comença per HPP, seguit bé d'un número en el cas de sòl urbà consolidat, bé del polígon en cas de sòl urbà no consolidat.

Les característiques dels habitatges de protecció pública per a cadascun dels terrenys es determinen a la Memòria social del POUM a partir del codi de identificació.

Les condicions d'ordenació de l'edificació i els usos d'aquests terrenys, altres que les pròpies dels habitatges de protecció pública, són les pròpies de la zona o es troben.

Art. 54 Subsòl

D'acord amb l'article 39 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el subsòl de les diferents classes de sòl resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic. Únicament caldrà una actuació expropiatòria en el cas que la utilització del subsòl per aquestes finalitats sigui incompatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys.

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

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ

Art. 55 Determinacions en sòl urbà

1. En sòl urbà aquest pla:

- a) Distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat. En el sòl no consolidat el pla determina polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana.
- b) Aplica les tècniques de la qualificació del sòl a través de la divisió en zones, i de reserva o afectació de terrenys per a sistemes urbanístics.

- c) Assigna usos detallats a cada zona, de manera que l'aplicació del POUM és directa, llevat d' on és prevista la redacció de plans de millora urbana.
- d) Estableix les condicions d'ordenació de les edificacions mitjançant la concreció dels paràmetres urbanístics i dels criteris d'harmonització formal i compositiva.
- e) Determina els béns que han de ser protegits per llurs valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals.
- f) Regula l'ús del subsòl d'acord amb allò establert per la legislació urbanística.

2. En sòl urbà consolidat i en el sòl urbà no consolidat, tret dels àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla:

- a) Detalla l'ordenació urbanística, i els paràmetres necessaris per a l'atorgament de les llicències d'edificació.
- b) Estableix la possibilitat d'ordenacions alternatives per a l'ordenació dels volums en determinades zones i situacions.
- c) Defineix les alineacions.
- d) Precisa les rasants i el traçat i les característiques de les obres d'urbanització, tret de que els terrenys estiguin compresos dins un polígon d'actuació, tot indicant els serveis que cal completar o acabar per a assolir les condicions de solar.

3. En sòl urbà no consolidat, no comprès en plans de millora urbana, la definició de les rasants i del traçat i característiques dels serveis i obres d'urbanització s'ha de realitzar en un projecte d'urbanització que s'ha de tramitar simultàniament amb el de reparcel·lació o taxació conjunta.

4. En els àmbits subjectes a plans de millora urbana, el pla fixa l'índex d'edificabilitat bruta, els usos, les densitats, els estàndards per a les reserves de sòl públic, i per habitatges de protecció pública si s'escau, així com les condicions generals d'ordenació.

Art. 56 Polígons d'actuació i cessions per a vialitat.

1. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla, efectuar les cessions de terrenys destinats a espais públics, i repartir equitativament els costos i beneficis de l'ordenació.
2. Els polígons d'actuació previstos per aquest pla, es delimiten als plànols de la sèrie 1. En les fitxes que consten en aquestes Normes s'hi determinen: la proporció mínima dels sòls públics, el sostre màxim edificable, les condicions d'execució, i els paràmetres urbanístics màxims en que s'ha d'ordenar l'edificació. Aquests paràmetres coincideixen amb els propis de la zona amb que estan qualificats els terrenys o bé són establerts específicament per tal de poder assolir l'aprofitament urbanístic necessari per a afrontar les cessions de terrenys públics previstes.
3. En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat prevista, si resulta necessari per fer el repartiment equitatiu de les càrregues, segons allò establert a la legislació urbanística.
4. Nogensmenys, quan només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta una concreta finca, no caldrà la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, i caldrà realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

Art. 57 Plans de millora urbana

El pla preveu diferents àmbits per als quals és necessari la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) que concreti l'ordenació dels terrenys que hi estan compresos, en desenvolupament de les directrius i condicions definides pel propi pla. Els àmbits es delimiten als plànols de la sèrie 1, i se'n determinen les seves característiques a les normes del sòl urbà no consolidat.

Art. 58 Sistemes d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest POUM en sòl urbà mitjançant plans de millora urbana o polígons d'actuació, es considera sistema preferent el de reparcel·lació, sense perjudici de l'elecció que l'ajuntament podrà efectuar, d'acord amb el que preveuen els articles 113 i 115 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, en funció de les necessitats, els mitjans economico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

2. Amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització es podran constituir associacions administratives de cooperació, ja sigui per iniciativa seva, o per acord de l'ajuntament, i tindran caràcter d'entitats urbanístiques col·laboradores.

Art. 59 Contingut de la propietat en sòl urbà

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà consolidat han de complir inexcusablement les següents obligacions:

- a) Executar o acabar les obres d'urbanització, a llur càrrec, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.
- b) Edificar els solars resultants, en els terminis i d'acord a les determinacions establertes pel planejament, o bé del programa d'actuació urbanística municipal.
- c) Compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel POUM o bé pel programa d'actuació municipal pels àmbits subjectes a aquests tipus d'intervenció.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de complir amb els següents drets i deures comuns amb els propietaris del sòl urbanitzable delimitat, i que són:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. I específicament els següents:

- a) Cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística segons allò establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- b) En el supòsit de no inclusió en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar. I també a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.

SECCIÓ TERCERA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE

Art. 60 Determinacions en el sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla d'ordenació determina els sectors de desenvolupament en Plans parcials urbanístics i els elements fonamentals de l'estructura urbana en els plànols d'ordenació i estableix, a través de la qualificació urbanística del sòl, la regulació genèrica dels diferents usos principals i els seus nivells d'intensitat.
2. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada de sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el pla parcial de conformitat amb aquestes Normes Urbanístiques i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest pla.

Art. 61 Plans parcials urbanístics

1. Aquest POUM es desenvoluparà sempre mitjançant plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable, i es redactaran, tramitaran i aprovaran d'acord amb la legislació en vigor, sense perjudici de que determinants elements de l'estructura urbana puguin ser executats amb anterioritat mitjançant plans especials.
2. Els Plans parcials hauran de donar compliment a les determinacions d'aquest POUM respecte a la delimitació dels sectors i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima d'habitatges, els usos principals i compatibles, els estàndards de les reserves mínimes per al sistema urbanístic, les reserves per a habitatges de protecció pública, i les condicions generals d'ordenació urbanística. Continuaran també aquells documents necessaris per a garantir l'execució de les seves prescripcions, en el cas de promoció per la iniciativa privada.
3. L'àmbit territorial de pla parcial es referirà al sector complet, continu o discontinu, segons s'estableixi en cada cas per aquest POUM.

Art. 62 Divisió poligonal i sistema d'actuació

1. La delimitació de polígons per a l'execució del planejament en el sòl urbanitzable es farà en el pla parcial i comprendrà com a mínim un polígon d'actuació.

2. Els polígons tindran la superfície necessària per tal que puguin fer-se efectives les cessions obligatòries i la seva distribució equitativa entre els propietaris dels polígons i, en conseqüència, en la Memòria que acompanya el pla parcial, a més de justificar-se l'elecció de la divisió poligonal i allò previst en l'article 112.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats.

3. Per tal d'aconseguir el compliment de la distribució de càrregues i beneficis objectius de la divisió poligonal, els polígons podran ésser continus o discontinus.

4. La determinació del sistema i la modalitat idonis la realitza l'Administració actuant amb motiu de l'aprovació del planejament i també la pot realitzar amb la delimitació del polígon d'actuació urbanística, sempre en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

Art. 63 Determinacions en sòl urbanitzable no delimitat.

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació. El pla ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM, pel que fa a:

1. Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
2. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
3. Les connexions amb les infraestructures exteriors.
4. Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

2. Els programes d'actuació urbanística municipal completen, si escau, la determinació dels criteris objectius que han de permetre decidir la conveniència o la necessitat de la delimitació i la transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat.

3. En el sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es tramiti i aprovi el pla parcial de delimitació, el règim aplicable és el del sòl no urbanitzable, i per tant es troba subjecte a les següents limitacions:

- a) No es podran desenvolupar altres usos que els existents a l'entrada en vigor del POUM, vinculants a algun dels usos admesos amb caràcter general en el sòl no urbanitzable.
- b) Únicament es podran realitzar dins aquests tipus de sòl aquelles edificacions vinculades a l'explotació agrícola, forestal o ramadera amb les mateixes limitacions que les establertes en el sòl no urbanitzable.
- c) Es podran realitzar edificacions o instal·lacions d'interès públic que requereixin necessàriament l'emplaçament en aquest sòl, sempre que es respectin els límits màxims establerts en aquestes Normes i es tramitin d'acord amb l'article 48 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, tret que ja estiguessin contemplades en Plans Especials o es tractés de sistemes urbanístics previstos pel pla..

Art. 64 Contingut de la propietat en el sòl urbanitzable

1. Els propietaris dels terrenys en aquest tipus de sòl hauran de complir inexcusablement les següents condicions comunes amb les dels propietaris de sòl urbà no consolidat:

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

- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. I específicament, les següents:

- a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats. I 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 el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, casos en els quals aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substituïts, que caldrà precisar en el procés de reparcel·lació.
- b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general.

SECCIÓ QUARTA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 65 Règim i determinacions en el sòl no urbanitzable

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

Les determinacions establertes per aquest pla en aquesta classe de sòl s'estableixen al Títol VII d'aquestes normes.

TÍTOL III

SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 66 Definició i qualificació

1. Els sistemes que configuren l'estructura general del territori municipal de Sant Joan de les Abadesses i en determinen el desenvolupament urbanístic són:
 - a) Sistema hidrogràfic. (1)
 - b) Sistema de comunicacions. (2)
 - c) Sistema d'espais lliures. (3)
 - d) Equipaments comunitaris. (4) i Sistema d'habitatges Dotacionals (4HD)
 - e) Instal·lacions i centres tècnics d'energia, d'aigües, residus, telecomunicacions i d'altres. (5)
2. Constitueixen els sistemes urbanístics generals aquells elements de l'estructura general que el pla determina dins el sòl urbanitzable no delimitat i el sòl no urbanitzable.
3. Constitueixen els sistemes urbanístics locals els elements de l'estructura general compresos dins el sòl urbà, per estar al servei del conjunt d'aquesta classe de sòl. També constitueixen sistemes urbanístics locals aquells elements de l'estructura urbana que els plans parcials determinin en sòl urbanitzable. Tret d'aquells que malgrat estar compresos dins aquestes classes de sòl, el pla en determina el caràcter general per raó del seu nivell de servei municipal o superior.
4. La delimitació dels sistemes s'efectua a les sèries de plànols 2, i 5.

Art. 67 Determinació del sòl adscrit a sistemes locals

1. La determinació del sòl adscrit a allò que aquestes Normes qualifiquen com a sistemes locals es farà, quan sigui el cas i no vinguin ja directament definides en aquest POUM: pel sòl urbà, en els plans de millora; i en sòl urbanitzable, en els plans parcials, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes per a cada zona, o qualificació del sòl establerta en aquestes normes.
2. La determinació del sòl adscrit als sistemes locals es fa per aquest pla en la sèrie de plànols 2.

Art. 68 Titularitat i afectació del sòl i del subsòl

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes urbanístics, queda vinculat a aquest destí, la titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic, i per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic és operativa només després que l'ajuntament hagi adquirit el sòl, mitjançant qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa, cessió gratuïta o ocupació directa en aquells casos en que sigui procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. La mutació de destí dels sistemes requerirà la revisió o modificació del POUM, d'acord amb allò que preveuen aquestes Normes.
3. Sense perjudici d'allò que disposa la legislació específica en la matèria, el POUM admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què aquesta titularitat privada i el destí siguin compatibles, sempre que es demostrï fonamentadament que l'ajuntament no pot assumir la seva gestió, sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació.
4. El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació drets o béns afectats.
5. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscs, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

Art. 69 Cessions de sòl per a sistemes. Ocupació directa.

1. Les cessions gratuïtes de sòl destinat als sistemes urbanístics previstos en aquest POUM, es regiran segons allò que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i segons el que, d'acord amb ella, s'estableix en aquestes Normes, per a les actuacions en les diverses classes de sòl.
2. Els terrenys destinats a sistemes urbanístics que hagin de ser objecte de cessió en l'àmbit de reparcel·lació d'un planejament urbanístic o d'un polígon d'actuació podran ser objecte d'ocupació directa en les condicions que es determinen a l'article 150 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 70 Execució de sistemes urbanístics per expropiació.

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals o per a sistemes locals, hauran de ser adquirits per l'Administració actuant, quan no sigui contemplada la cessió obligatòria i gratuïta prevista per Llei, mitjançant l'expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.
2. L'ajuntament podrà delimitar un polígon limitat a un sistema urbanístic a executar mitjançant expropiació forçosa, que es portarà a terme d'acord amb allò establert als articles 104 i següents del Text Refós de la Llei d'urbanisme .

Art. 71 Concessions per a equipaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'ajuntament o qualsevol altra administració hagin adquirit per qualsevol títol de dret administratiu o civil, inclosa la cessió obligatòria i gratuïta per part dels propietaris de sòl, podran atorgar una concessió administrativa per tal que el sòl esmentat sigui destinat a l'equipament comunitari previst al POUM.
2. La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria justificativa de la seva no assumpció i gestió per part dels organismes públics corresponents, així com la fixació del termini de la seva durada. L'exposició es farà de forma clara i precisa per tal de garantir la comprensió del públic.

3. El document que formalitzi la concessió establirà les condicions que haurà de complir el concessionari, en virtut de les bases que hauran de ser establertes a la memòria a la que s'ha fet esment al paràgraf anterior.

Art. 72 Referència a la concessió d'un dret de superfície

D'acord amb allò que disposa el Text Refós de la Llei d'urbanisme, es podrà concedir un dret de superfície sobre els terrenys qualificats de sistemes, per a destinar-los als fins previstos pel planejament.

Art. 73 Terrenys edificats destinats a equipaments o espais lliures

1. Es grafien en els plànols de les sèries 2, i 5 els terrenys edificats destinats a altres usos, o lliures, que segons aquest pla s'han de destinar a equipaments o espais lliures.
2. Les edificacions, instal·lacions o usos existents en aquest terrenys es respectaran fins que no es programi el sistema d'actuació a seguir o es procedeixi a la seva adquisició, sens perjudici dels drets del propietari establerts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 74 Elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori

Els elements dels sistemes que configuren l'estructura general del territori són:

1. Sistema hidrogràfic.
 - a) Cusos hídrics
 - b) Espais de protecció de cursos hídrics
2. Sistema de comunicacions viàries:
 - a) Vialitat.
 - b) Àrees d'aparcament.
 - c) Espais d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic
 - d) Estació d'autobusos
 - e) Espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.
3. Sistema d'espais lliures
 - a) Parcs públics.
 - b) Jardins i passeigs urbans.
 - c) Espais de protecció i servitud.
 - d) Àrees per a l'esport i lleure.
4. Sistema d'equipaments comunitaris.
Equipament docent, esportiu, sanitari - assistencial, social, religiós cultural, serveis públics.
- 4 HD. Sistema d'habitatges dotacionals públics.
5. Infraestructures dels serveis urbanístics.

CAPÍTOL 2. SISTEMA HIDROGRÀFIC

Art. 75 Definició

Constitueixen el sistema hidrogràfic, els terrenys ocupats amb caràcter permanent o estacional per les aigües superficials continentals, així com les seves ribes i els espais que han configurat a llarg del temps, i s'hi distingeixen les següents zones o espais:

Zona fluvial

És la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes, i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

Zona del sistema hídic

És la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes, i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

Zona inundable per episodis extraordinaris

És la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys

Art. 76 Actuacions, usos i obres d'infraestructures que afecten el sistema hídic i les zones inundables per episodis extraordinaris.

1. Tret a l'àmbit del sòl urbà consolidat, on les mesures i actuacions de reducció del risc hidrològic estan condicionades per la presència dels elements existents dels sistemes i serveis urbanístics i les edificacions o construccions que conformen la pròpia estructura urbana, a la resta de sòl (urbà no consolidat, urbanitzable i no urbanitzable) la protecció dels cursos de la xarxa hidrogràfica i la reducció del risc d'inundació ha de resultar de l'aplicació de les determinacions de l'art. 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme relatives a la directriu de preservació front al risc d'inundació. Les mesures i actuacions han de ser informades favorablement per l'administració hidràulica, l'Agència Catalana de l'Aigua. L'Agència informará atenent els criteris aprovats pel seu Consell d'Administració, el 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 i les recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (GT,2003) per a l'ocupació de les zones inundables, o els que s'aprovin posteriorment.

2. Els usos i actuacions admesos al sistema hídic i a la zona inundable per episodis extraordinaris són els que es relacionen a l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3. Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document de "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua), sens perjudici del que resulti de l'estudi de caracterització de les infraestructures de defensa i viàries segons allò previst al punt anterior.

Art. 77 Espais de protecció, servitud i policia.

Les actuacions d'alteració del relleu del terreny, o nova construcció dins la zona de policia d'aigües, establerta en 100 metres a cada costat de la llera pública, està condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua, tret dels casos en que el planejament directament aplicable ja hagi estat informat prèviament i hagi incorporat les prescripcions formulades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 78 Autoritzacions d'utilització de l'aigua i abocaments a llera.

Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, així com l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament de Domini Públic hidràulic, aprovat per reial decret 849/1985, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES

Art. 79 Elements del sistema de comunicacions

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries són:

Vialitat. (2.1)

Àrees d'aparcament. (2.2)

Espais d'aparcament sota rasant (2.3)

Estació d'autobusos (2.4)

Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.

Art. 80 Desenvolupament del sistema.

Per a completar, desenvolupar o executar el sistema de comunicacions, o algun dels seus elements, es redactaran plans especials d'acord amb allò previst per aquesta classe de plans a la Llei d'Urbanisme.

Art. 81 Vialitat (2.1)

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel pla general per a garantir la mobilitat i accessibilitat dins el municipi de Sant Joan, i entre aquest i la resta de territori.
2. Comprèn també aquells terrenys de propietat pública o privada sobre els s'estableix una servitud de pas públic
3. El règim d'aquesta la xarxa viària és el que li correspongui per la legislació vigent, segons la seva titularitat: Estat, Generalitat, Diputació o Municipi.

Art. 82 Jerarquització de la vialitat

Per raó de la diferent funció i exigències en les característiques tècniques dels elements que constitueixen la xarxa viària, aquest pla distingeix la Xarxa Viària territorial, la Xarxa Viària urbana, i la Xarxa de Carrils-bici, Vies verdes, i Camins.

Art. 83 Xarxa viària territorial

Comprèn les vies, espais i instal·lacions reservats pel POUM per garantir la mobilitat i accessibilitat entre els nuclis de població i la resta de territori.

Està constituïda per les carreteres de llarg recorregut, les comarcals, i locals, existents o projectades, que transcorren pel terme municipal.

Art. 84 Xarxa Viària Urbana

Dins la Xarxa Viària Urbana es distingeix:

1. Xarxa Viària Urbana bàsica, constituïda per:

Aquelles vies que discorren pel sòl urbà o urbanitzable, que donen continuïtat a les vies de la xarxa territorial, i garanteixen la seva interconnexió. Aquestes vies són les que al llarg de la història urbana de Sant Joan han proporcionat accessibilitat als diferents barris. Aquelles vies i passeigs urbans que estructurin internament la xarxa viària dels diferents nuclis o barris.

2. Xarxa Viària Urbana complementària

És la constituïda per la resta de vies, i passeigs. Garanteix l'accessibilitat de tots els llocs del sòl urbà a partir de la Xarxa Urbana bàsica, i la mobilitat rodada i peatonal a l'interior del nucli urbà.

Art. 85 Xarxa de Carrils-bici, Vies verdes i Camins

Integren aquesta xarxa el conjunt de vies i camins que fan accessible a peu o amb bicicleta, la totalitat del territori del terme municipal.

La concreció del traçat dels diferents itineraris previstos pel pla, la seva ampliació o la creació de nous, serà objecte d'un pla especial.

Art. 86 Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants de la xarxa viària en sòl urbà, són les assenyalades directament per aquest pla en els plànols de la sèrie 3.

Les alineacions i rasants dels elements que integren la Xarxa Territorial i la Xarxa Urbana Bàsica es determinaran o concretaran, en qualsevol classe de sòl, mitjançant projecte de la legislació sectorial o pla especial; en sòl urbanitzable, si s'escau, mitjançant pla parcial.

Art. 87 Desenvolupament de la xarxa viària

La solució concreta de les cruïlles, enllaços, calçades, passos a diferent nivell, ponts sobre els cursos hídrics o altres elements anàlegs de la Xarxa viària territorial i de la Xarxa Urbana Bàsica, que es grafia en els plànols, són només orientatius dels seu funcionament amb la finalitat de reservar prou terreny per a l'execució dels corresponents projectes redactats d'acord amb la legislació de carreteres, o dels plans especials per a l'execució d'algun dels seus elements que s'aprovin posteriorment. Els terrenys sobrers que no s'utilitzin per aquells efectes es destinaran a espais lliures de protecció o jardins urbans quan s'escaigui.

Art. 88 Dimensionat de cruïlles

A les cruïlles entre dues vies d'amplada superior a 15 m., l'edificació de nova planta no podrà ocupar l'àrea suplementària de protecció d'encreuaments definida a cada cantonada per les alineacions de les vies i per una corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 8 m. de radi tangent a aquelles alineacions.

Art. 89 Seccions transversals de vialitat

Tret de justificació que aconselli una solució diferent, en els plans especials i en els projectes d'urbanització, almenys un 40 % de l'amplada dels vials de la xarxa complementària es sistematitzarà per a pas de vianants. Aquesta amplada inclou, en el seu cas, l'espai per a carril de bicicletes.

Art. 90 Àrees d'aparcament (2.2)

1. Constitueixen aquest element del sistema de comunicacions aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament públic de vehicles. a l'aire lliure.
2. A les àrees d'aparcament l'edificació només és possible, com a màxim en plantes soterrani. No obstant s'admeten petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.
3. Quan estiguin compreses dins àmbits de parcs del sistema urbà o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i es dotaran d'arbrat.
4. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en els plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.

Art. 91 Espais d'aparcament sota rasant amb servitud de pas públic (2.3)

Són aquells terrenys de titularitat pública o privada, edificables exclusivament en plantes sota rasant per a ser destinades a aparcament públic o privat, però amb servitud de pas públic sobre la coberta.

El forjat de coberta estarà construït per suportar una sobrecàrrega d'ús d'almenys 500 Kg /m2. i es situarà a una cota tal, que permeti la col·locació de la impermeabilització, el drenatge i els serveis, entre la cara superior del forjat i el paviment de la superfície destinada a pas públic. La rasant del paviment acabat s'ajustarà a la rasant que figura als plànols.

Sobre la rasant d'aquests espais només es permetran les escales i ascensors amb el nombre i dimensió mínima i suficient per a resoldre les exigències de la reglamentació vigent en temes d'evacuació en cas d'incendi i d'accessibilitat.

En qualsevol cas les construccions, els paviments i serveis urbans del pas públic han de ser objecte de projecte d'urbanització.

Art. 92 Estació d'autobusos (2.4)

Són els terrenys destinats a l'estacionament dels autobusos interurbans així com a les instal·lacions o edificacions necessàries per a la prestació de serveis als passatgers, que es regularan mitjançant un pla especial.

Art. 93 Protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions

1. A ambdós costats de las carreteras estatales i de la zarza bàsica catalana, s'estableix una zona d'afecció, delimitada interiorment per la zona de servitud, i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació a una distància de 100 m a les autopistes, autovies i vies ràpides, i 50 m als altres tipus de carreteres, des de les quals fins a la carretera queda prohibida qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resulten imprescindibles per a la conservació i manteniment de les construccions existents, previa la autorització corresponent del titular de la carretera.

2. Fora dels trams urbans de les carreteras estatals i de la xarxa bàsica catalana, queda prohibit realitzar-hi publicitat a qualsevol lloc visible desde la zona de domini públic de la carretera.

La prohibició afectarà tots els elements de la instal·lació publicitària, comprenent-hi la fixació de rètols, col·locació de soports i qualsevol altra manifestació de l'activitat publicitària, tret de les exceptuades a la legislació sectorial de carreteres que sigui aplicable segons la titularitat de la carretera.

3. Ultra els espais a que es referix l'apartat 1, el POUM determina altres espais de protecció i servitud de les vies de comunicació, que per la seva proximitat al sistema viari, o per estar reservats per una futura construcció de noves vies de comunicació, estan subjectes a aquest sistema i no poden ser edificats.

Aquests espais quan no són adscrits als sistema d'espais lliures, es delimiten amb una línia discontinua en els plànols d'ordenació.

En les edificacions existents que resultin incloses dins els espais de protecció podran fer-s'hi obres de conservació i millora d'acord amb el seu ús.

CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 94 Tipus d'espais lliures

En consideració a la funció que realitzen en el conjunt del sistema urbà i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures.

- 3.1. Parcs públics.
- 3.2. Jardins i passeigs urbans.
- 3.3. Espais de protecció i servitud.
- 3.4. Àrees d'esport i lleure.

Els espais lliures destinats a parcs públics, jardins i passeigs urbans, i els espais de protecció i servitud, són terrenys de domini i ús públic, i han de ser destinats a una utilització i ús totalment lliures i gratuïts, i no podran ser ocupats per instal·lacions esportives ni de cap mena que comportin una limitació a l'ús i gaudi públic, tret de les àrees d'esport i lleure, i d'allò previst en el règim d'usos de determinats tipus d'espais.

Art. 95 Protecció dels béns catalogats

L'ordenació dels parcs, espais, i àrees del sistema d'espais lliure mitjançant els plans o projectes que es redactin per a cadascun dels seus elements, respectaran i posaran en valor els béns d'interès natural o cultural compresos dins el Catàleg d'aquest POUM.

Art. 96 Expropiació

Els terrenys destinats al sistema general d'espais lliures públics podran ésser expropiats actuant aquest Pla com a títol legitimador de l'expropiació segons el procediment legalment establert.

SECCIÓ SEGONA. PARCS PÚBLICS (3.1)

Art. 97 Parcs Públics

Aquesta categoria la integren aquells espais lliures que per la seva considerable extensió i proximitat a les àrees de residència estan al servei de tota la població o de parts importants de la població.

Art. 98 Règim d'ús

En els parcs, a més de l'ús propi dels espais lliures públics i sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, s'hi podran admetre també dins l'àrea específicament delimitada mitjançant un pla especial d'ordenació del parc, i amb les condicions que s'estableixin, construccions destinades als usos col·lectius d'esbarjo, lleure i l'esport. L'ocupació de les construccions no ultrapassarà el 2% de l'extensió del parc; i la seva alçada no serà superior a 3,50 m.

Art. 99 Concessió administrativa per als usos col·lectius

Sobre els terrenys delimitats per a usos col·lectius, i sense alterar la seva condició de domini públic, l'ajuntament podrà atorgar una concessió administrativa per a poder destinar-los a algun dels usos previstos per aquest pla.

La concessió s'atorgarà d'acord amb les disposicions legals i serà requisit previ per a oferir la concessió, la redacció i exposició al públic d'una memòria en la que se'n fixi la durada així com les condicions en relació a les obres d'urbanització i de manteniment dels espais lliures.

SECCIÓ TERCERA. JARDINS I PASSEIGS URBANS (3.2)

Art. 100 Definició

Són els terrenys destinats a espais lliures d'edificació de dimensions més reduïdes que els parcs . Són també els terrenys destinats a jardins, places, passeigs o salons urbans.

Art. 101 Règim d'ús

Dins aquest tipus d'espais no es permeten altres usos que els del lleure, passeig o joc. Són espais inedificables, i només s'hi admeten les construccions o instal·lacions vinculades al seu destí d'espai lliure.

SECCIÓ QUARTA. ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVITUD (3.3)

Art. 102 Definició

Els espais de protecció i servitud són espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes i servituds i són:

- Els terrenys necessaris per a la protecció, servitud o reserva de determinats elements del sistema de comunicacions.
- Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis.
- Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics són sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
- Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
- Els terrenys que en compliment de les disposicions legals alienes al pla no puguin ésser objecte d'edificació.

Les úniques construccions o edificacions que es permeten dins d'aquests espais, són les que es determinen per a cadascun dels elements del sistema urbanístic que protegeixen o que en genera la servitud.

Els plans o projectes que desenvolupin els elements del sistema podran alterar els límits amb els espais de protecció d'aquest sistema per raó de l'adscripció d'aquest sòl al sistema que protegeixen.

SECCIÓ CINQUENA. ÀREES D'ESPORTS I LLEURE (3.4)

Art. 103 Definició

Són els terrenys que aquest pla preveu per a ser destinats a la pràctica de l'esport, el lleure, i l'esbarjo, a l'aire lliure.

Sobre aquest terrenys només s'admetran les instal·lacions i construccions mínimes imprescindibles per a l'activitat a que es destinin. Les construccions seran aïllades i d'una sola planta com a màxim, i no ocuparan més del 5% de l'extensió de l'àrea.

CAPÍTOL 5. EQUIPAMENTS COMUNITARIS I HABITATGES DOTACIONALS

Art. 104 Equipaments comunitaris i sistema d'habitatges dotacionals.

1. Aquest POUM destina a equipaments comunitaris els terrenys que en els plànols corresponents s'identifiquen amb el codi 4.

Amb el segon dígit s'identifica el tipus d'equipament segons la seva destinació. I amb les lletres “a” o “b”, es determina la titularitat pública o privada de determinats tipus d'equipament, respectivament. Quan la titularitat no estigui indicada, es podrà determinar mitjançant un pla especial.

Es distingeixen els següents tipus d'equipaments

1. Equipament docent (4.1) :

Són els terrenys reservats per a guarderies, centres escolars, pre-escolars, instituts d'ensenyament secundari, ensenyaments especials, centres universitaris, i altres.

2. Equipament esportiu. (4.2):

Són els terrenys destinats a les instal·lacions esportives cobertes o descobertes per a la pràctica dels esports o de la cultura física.

3. Equipament sanitari i assistencial. (4.3):

Són els terrenys destinats a l'assistència sanitària, ambulatoria o hospitalària. Centres de salut, residències socials, i similars.

4. Equipaments culturals, socials, religiosos i administratius. (4.4):

Són els terrenys destinats a biblioteques, museus, centres culturals i cívics, esglésies, i centres administratius.

5. Serveis públics. (4.5)

Són els terrenys destinats a les instal·lacions, o construccions necessàries per a prestar els serveis de les administracions públiques que no estan compresos en els punts anteriors.

2. Sistema d'Habitatges dotacionals (4.HD)

Els terrenys que aquest POUM qualifica com a habitatges dotacionals públics s'identifiquen en els plànols de la sèrie 2 amb el codi 4HD.

Els habitatges dotacionals estan destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació.

El nombre màxim d'habitatges dotacionals permesos a cadascun dels elements del sistema i els col·lectius a qui van destinats, s'especifiquen a la Memòria social del POUM.

Art. 105 Equipaments actuals

Els equipaments existents o en execució anteriors a aquest Pla quedaran destinats al mateix tipus d'equipament que contenen, sense perjudici de la seva possible transformació, en un altre tipus d'equipament mitjançant acord raonat de l'ajuntament.

Art. 106 Condicions d'edificació

1. L'edificació en els terrenys destinats a equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció de cadascun d'ells.

- En sòl urbà

Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.

- En sòl urbanitzable

El tipus d'ordenació de l'edificació, i els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació s'establiran en el propi pla parcial.

- En sòl no urbanitzable

Les edificacions sobre els terrenys que es destinin a equipaments en sòl no urbanitzable, segons allò previst a l'article 47.4b del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, s'ordenaran segons el tipus d'edificació aïllada, i es subjectaran a les següents condicions:

- a) Es conservaran les masses arbòries existents.
- b) Es separaran com a mínim 10 metres de les alineacions dels camins existents o la major separació si existeix, de servitud de carreteres o altres.
- c) L'alçada de l'edificació serà el d'una sola planta, no obstant es permetrà l'edificació d'una planta pis l'ocupació de la qual sigui com a màxim la meitat de la de la planta baixa que es projecti.

2. El sistema d'habitatges dotacionals, previst en aquest POUM està constituït per un sol element, l'edifici de la Colònia Espona situat a la Plaça Pompeu Fabra. Per la seva condició d'edifici comprès dins el Catàleg de Béns Protegits, les condicions d'edificació són les següents:

El tipus d'ordenació de l'edificació és el de volumetria específica. L'ocupació, el sostre màxim edificable, l'alçada, i volumetria, no ultrapassaran les que presenta l'edificació actualment existent. Es respectaran les condicions de protecció establertes al Catàleg de Béns, i les intervencions sobre l'edificació estan subjectes a l'informe de la Comissió del Patrimoni Cultural.

Art. 107 Plans Especials

Quan la complexitat de l'equipament o del nombre d'equipaments ho faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades que justifiquin el canvi de titularitat de l'equipament, s'elaborarà un pla especial, segons allò establert a l'article 67 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL 6. INFRAESTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS.

Art. 108 Definició

1. El POUM determina l'emplaçament de les construccions i instal·lacions bàsiques, adscrites als serveis urbans corresponents al subministrament d'electricitat, gas, aigua potable, així com les d'evacuació i tractament dels residus líquids i sòlids, i a les telecomunicacions.

El pla distingeix els següent tipus d'infraestructures dels serveis urbanístics:

5.1 Instal·lacions d'aigua potable.

5.2 Instal·lacions d'electricitat.

5.3 Instal·lacions de gas.

5.4 Instal·lacions d'aigües residuals.

5.5 Instal·lacions de tractament de residus sòlids.

5.6 Instal·lacions de telecomunicacions.

2. La complementació, assenyalament, localització i dimensionat precís de les infraestructures de Sanejament i d'Aigua Potable, es farà mitjançant sengles plans especials; amb les mateixes finalitats també es podran redactar plans especials per a la resta dels serveis urbanístics.

TÍTOL IV

DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 109 Edificacions fora d'ordenació

1. Resten qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis, les construccions, les edificacions i els usos que per raó de l'aprovació d'aquest pla quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2. Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa la legislació vigent, i en conseqüència no poden ser objecte d'obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions. Les obres que s'hi autoritzin no poden comportar augment del valor d'expropiació.

3. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'art. 53.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 110 Volum i ús disconformes

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest pla que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques d'edificació o d'ús que aquest pla determina, i que no estiguin incloses en els supòsits de l'article anterior, estan en situació de volum o ús disconforme, i poden ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, en el seu cas, augment de volum d'acord amb les condicions que es determinen a l'article següent, però no les de reconstrucció.

2. Els usos existents, legalment establerts amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla, que no siguin incompatibles amb la nova reglamentació d'usos, podran mantenir-se, havent d'adaptar-se a les noves disposicions aplicables.

3. Es permetrà la substitució dels usos existents per altres permesos a la zona on estigui emplaçada la construcció, sense perjudici de l'acompliment de les condicions establertes a l'article 112 d'aquestes normes.

Art. 111 Edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes

En aquelles parcel·les amb edificis o construccions amb volum disconforme, la suma del sostre de les obres d'ampliació o de nova edificació i el sostre edificat de les construccions existents no podrà ultrapassar el sostre màxim edificable que correspon a la parcel·la en aplicació del seu coeficient d'edificabilitat o el que resulta de l'aplicació dels paràmetres de fondària edificable i alçada reguladora, segons el tipus d'ordenació.

No es permetrà la segregació de les parts de parcel·les ocupades amb volum disconforme de les parts on es preveu la materialització de l'aprofitament segons l'ordenació de l'edificació prevista pel pla.

Art. 112 Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents. En cas d'habitatge no es permetrà l'increment de la intensitat. En les edificacions situades en zones d'edificació entre mitgeres s'hi permetrà el canvi d'ús per algun altre dels usos admesos a la zona on s'emplacin, si estan compreses dins de l'espai edificable, sense perjudici de l'acompliment de les condicions establertes en aquest pla per a l'admissió dels diferents usos; si les edificacions estan situades a l'espai lliure d'illa, només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Les activitats admeses que estiguin instal·lades dins l'espai edificable de l'illa podran ocupar les edificacions en volum disconforme existents dins de la mateixa parcel·la.

Art. 113 Alteracions de la composició de les façanes i dels edificis amb unitat de composició

Qualsevol modificació en les característiques dels elements que determinen la composició de façana d'una edificació existent, haurà d'ésser objecte d'un projecte de la totalitat de la façana modificada i respectar les característiques de composició de les façanes de l'entorn i les seves pròpies.

Les reparacions parcials dels diferents elements de façana es realitzaran de manera que no suposin un canvi ni en la composició arquitectònica ni en la naturalesa i cromatisme dels materials.

Art. 114 Parcel·les inferiors a les dimensions mínimes.

S'admeten parcel·les de front i superfície més petites que les determinades en cada zona si:

a) Procedeixen de segregacions o divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'any 1986.

b) S'ajusten a llicències de parcel·lació aprovades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla.

c) Són parcel·les existents entre altres ja construïdes o amb impossibilitat física d'obtenir els mínims exigits.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 115 Parcel·la

Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona. Quan els terrenys públics als que dona front aquesta partió estan urbanitzats d'acord a les normes mínimes establertes per la llei té la qualificació de solar.

Art. 116 Intensitat neta d'edificació

L'índex d'intensitat neta d'edificació per cada parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la superfície d'aquesta.

L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de distribuir entre totes les parcel·les l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

Per a comptar l'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies de sostre edificades pel damunt d'un metre de la superfície del terreny. Comptaran els cossos volats tancats, els patis de llum i els de ventilació. A aquestes efectes no es computaran els patis oberts. Les plantes baixes porxades, i els cossos volats mig-tancats comptaran el 50% de la superfície.

La superfície de la planta golfes computarà com a sostre edificat a partir d'una alçada lliure d'1,50 m.

Art. 117 Coeficient d'ocupació

1. El coeficient d'ocupació és el tant per cent de la superfície del sòl de cada parcel·la que pot ser ocupat per l'edificació i correspon a la superfície resultant de la projecció vertical sobre el terreny del volum d'edificació sobre i sota rasant, inclosos els cossos volats.
2. En tots els Plans es precisarà el coeficient d'ocupació de la planta baixa i planta pis.

Art. 118 Coeficient de volum edificable

És el resultat de dividir el volum màxim admès en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. Compta tot el volum comprès a l'interior de les superfícies definides pels paraments exteriors de les façanes i cobertes, tret del cossos volats oberts.

Art. 119 Planta Baixa

1. En el tipus d'ordenació de l'edificació entre mitgeres, té la consideració de planta baixa tota planta el paviment de la qual està a nivell de la rasant del vial en el punt mig de la façana o, com a màxim, 0,60 m. per damunt o per sota en el punt de major o menor cota, respectivament. En les edificacions existents la planta baixa serà la que tingui accés directe dels del carrer.

No es permet convertir l'alçada màxima de planta baixa en dues plantes, semisoterrani i entresol.

En els locals a la planta baixa s'hi podran establir galeries volades i altells sempre que s'hi accedeixi des d'aquells i reuneixin les següents condicions:

- a) Es separarà tres metres de la façana, i la volada màxima a partir de la resta de parets interiors, no serà superior a 2.00m.
- b) L'alçada mínima lliure serà de 2.20 m. per sota i 2.20 pel damunt.
- c) Dins l'obertura definida per les galeries sobre la planta baixa s'hi podrà inscriure un cercle de diàmetre superior a 3.0 m.

Es podran construir galeries i altells de superior volada sempre que en projecció en planta no ocupin més del 60% de la superfície de la planta baixa i l'alçada mínima lliure tant per sota com pel damunt sigui superior a 2.50m. Tot mantenint la separació de 3 m. de la paret de façana.

2. La cota del sostre de la planta baixa s'ha de situar pel damunt de l'alçada mínima establerta en cada zona respecte al punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3. En el tipus d'edificació aïllada constitueix planta baixa aquelles plantes o part de les mateixes el paviment de les quals estigui situat entre, com a màxim 1,0 m. pel damunt i 1,0 m per sota de la superfície del terreny, i el seu sostre estigui com a mínim 1,0 m. pel damunt de la superfície del terreny.

En cap cas l'alçada mínima lliure de la planta baixa serà inferior a 2,50 m. tret de les edificacions auxiliars.

Art. 120 Planta soterrani

Constitueixen planta soterrani aquelles plantes de l'edificació situades a sota la planta baixa. En planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge, sense perjudici d'allò previst a l'article 174.

L'alçada lliure dels soterranis serà com a mínim de 2,25 m.

Art. 121 Plantes superiors a la planta baixa

Totes les plantes al damunt de la planta baixa són considerades plantes pis. L'alçada lliure mínima d'aquestes serà de 2,50 m. L'alçada total inclòs el forjat de coberta s'especifica per a cada zona.

Art. 122 Planta golfes

És l'espai comprès entre la teulada i el forjat de sostre de la darrera planta pis edificada.

L'alçada màxima entre el paviment d'aquesta planta golfes i teulada mesurada en cadascun dels plans de les façanes de l'edificació és de 0,60 m.

Art. 123 Cossos que sobresurten del pla de façana

1. Els cossos volats poden ser tancats, mig tancats o oberts.

Són cossos volats tancats els miradors, tribunes o semblants. S'entén com a tribunes aquells cossos volats tancats amb predomini de la superfície vidrada.

Són cossos volats mig tancats els que tinguin tancat qualsevol dels seus costats, bé sigui per baranes o tancaments opacs o translúcids de qualsevol alçada, que no es puguin desmuntar, o per un altre cos volat tancat.

Són cossos volats oberts els balcons amb baranes transparents o calades en un 90% de la seva superfície, considerat cada metre quadrat.

2. La superfície en planta dels cossos volats tancats comptarà a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

La superfície en planta dels cossos volats mig tancats comptarà el 50% a efectes de càlcul de la superfície total edificada.

Els cossos volats oberts no comptaran pel càlcul de la superfície de sostre edificat, sí comptaran però pel càlcul de l'ocupació en les zones d'edificació aïllada i a efectes de separació entre edificacions i respecte a les partions.

Art. 124 Elements constructius que sobresurten del pla de la façana

Els elements constructius que en determinades condicions poden sobresortir del pla de façana són els ràfecs de teulada, cornises i sòcols, i també les viseres i marquesines.

Art. 125 Rètols informatius de caràcter mercantil i industrial.

1. Els rètols només s'admetran per a identificar les activitats mercantils o industrials autoritzades, en el mateix immoble on es desenvolupin les activitats, i en sòl urbà, exclusivament en les condicions en que són admeses d'acord amb el punt següent, i amb les altres disposicions particulars de determinades zones. La regulació dels rètols en sòl no urbanitzable s'efectua en el Capítol 2 del Títol VII d'aquestes normes.

2. Segons la posició respecte de les edificacions els rètols es tipifiquen en adossats, sortints en banderola, o exempts.

Rètols adossats. Són els que sobresurten menys de 15 cm del pla de façana, tenen un gruix inferior a 12 cm. Es podran permetre a partir d'una alçada mínima d'1,20 m sobre el nivell del paviment de la planta baixa i fins el nivell de sota el forjat d'aquesta planta. Quan l'activitat ocupi la totalitat de les plantes de l'edifici, es podrà admetre adossat a les plantes superiors.

Rètols sortints en banderola. Són rètols sortints els que sobresurten més de 15 cm. del pla de l'alineació de l'edificació o de l'illa. Seran elements plans o de poc volum, de manera que el seu gruix màxim és de 12 cm;

Es disposaran verticalment i ortogonalment a la façana, a partir d'una alçada mínima de 2,20 m sobre el nivell de la voravia i del paviment de la planta baixa, i fins el nivell de sota el forjat d'aquesta planta. Quan sobresurtin sobre l'espai públic, només es podran permetre en carrers de més de 5 m. d'amplada. S'admet un únic rètol sortint per cada façana sobre carrer diferent del mateix establiment

La superfície sòlida de cada cara no serà superior a 0,50 m²

No sobresurtirà més de 0,60 m del pla de façana.

El rètol haurà de complir a més, les condicions addicionals que s'estableix en determinades zones.

Rètols exempts. Són els que disposen d'un sistema de suport propi sobre el paviment i en projecció vertical es situen totalment dins l'espai lliure de parcel·la visible des de la via pública.

La seva alçada no excedirà de la cota del sostre de la planta baixa; no obstant, quan totes les plantes de l'edifici estiguin destinades a la mateixa activitat, podrà tenir una alçada de fins a cinc metres

En projecció vertical, el rètol i suport s'hauran de poder inscriure dins d'un rectangle, que per un dels costats medeixi 20 cm i per l'altre tingui una dimensió igual a una quarta part de la seva alçada.

Art. 126 Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, tret de la sala i el dormitori principal, que sempre s'hauran de ventilar i il·luminar directament a l'espai obert exterior, la ventilació i il·luminació de les restants dependències de l'habitatge caldrà fer-les almenys a través de patis o cel oberts de l'edifici.

La ventilació o la il·luminació per altres mitjans sense pati interior o cel obert només s'admetrà per a les cambres auxiliars que no siguin dormitoris ni cuines, sempre que s'assegurin les condicions d'higiene i sanitat establertes a les ordenances municipals.

2. La ventilació i il·luminació de locals de treball i dels dedicats a l'ús comercial i d'oficines es podrà realitzar mitjançant elements o mitjans tècnics que assegurin les adequades condicions higièniques i sanitàries establertes a les ordenances municipals.

3. Les obres d'addició de noves plantes respectaran també les mateixes disposicions.

Art. 127 Patis i cel oberts d'il·luminació i de ventilació

1. Podran ésser interiors o oberts

Són interiors els patis que no s'obren a d'altres espais lliures o vials.

Són patis oberts, aquells que tenen una cara o més d'una, obertes a espais lliures o vials.

2. Patis mancomunats

Els patis hauran de ser mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dues o més finques veïnes. A efectes de les Normes serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la propietat.

Quant a reglamentació, es regiran tant en superfície com en dimensions, per allò disposat per als patis interiors i oberts.

Art. 128 Dimensions i superfícies dels patis per a dormitoris i cuines

1. Patis tancats

La dimensió serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 3 m.

La separació entre paraments cecs no serà inferior a 1,5 m. i la distància entre obertures o obertura i parament cec no serà inferior a 3 m.

Amb tot, les superfícies mínimes dels patis obeiran a la taula següent:

a) Per dormitoris

Alçada del pati (nombre de plantes)	Superfície mínima m2
1	9
2	9
3	12
4	15
5	18
6	21

b) Per a cuines

Alçada del pati (nº plantes)	Superfície mínima m2
1	6
2	6
3	9
4	12
5	15

2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les separacions i distàncies mínimes fixades en el punt anterior. Amb tot, no serà aplicable en aquest cas, les superfícies mínimes fixades en les taules.

Tanmateix, la fondària dels patis oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a una vegada i mitja el front obert de façana quan el pati hi donin dormitoris i dues vegades el front obert de façana quan hi donin cuines. Les parets dels patis de llum oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

Art. 129 Patis per a escales i peces auxiliars

1. Patis tancats.

La dimensió del pati serà tal, que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim de 2 m. i no tindrà en cap punt de la seva planta una dimensió de menys de 1,5 m.

Amb tot, la superfície mínima obeirà a la taula establerta per a les cuines.

2. Patis oberts

Els patis oberts respectaran les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que correspongui segons aplicació de les disposicions del punt anterior. Amb tot, no serà aplicable en aquest cas, les superfícies mínimes fixades a la taula.

Tanmateix, la fondària dels patis de ventilació oberts, mesurada normalment al pla de façana, serà com a màxim igual a dues vegades i mitja el front obert de façana. Les parets dels patis de ventilació oberts es consideraran com a façanes a tots els efectes.

3. En els edificis de fins a planta baixa i tres plantes pis i golfes, es permet la ventilació i il·luminació zenital i per la planta baixa quan la caixa d'escala disposi d'un ull central, en el que s'hi pugui inscriure un cercle d' 1,00 m de diàmetre; quan l'escala sigui de dos trams, entre forjats successius, s'admet la situació de l'ull d'escala en la posició final o lateral però de manera que tingui una superfície superior a 2,00 m2 i també s'hi pugui inscriure un cercle d'1,00 m de diàmetre.

Art. 130 Disposicions generals sobre els patis

Als efectes de l'aplicació de les disposicions dels articles anteriors es tindrà en compte les següents consideracions:

- Les llums mínimes entre paraments del pati no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com safareigs, dipòsits, etc.
- L'alçada del pati a efectes de determinació de la seva superfície es prendrà des del nivell del paviment de la planta més baixa que el precisi fins el nivell del sostre de la planta pis més alta que el tanqui.
- El paviment del pati estarà com a màxim a 1 m. per sobre del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
- Els patis tancats es podran cobrir total o parcialment amb lluernaris translúcids, sempre que es deixi un espai de ventilació, perimetral, zenital o entre les lamel·les formades pel material de coberta, de superfície mínima igual a la del pati si és menor de 9 m2, o l'equivalent a 2/3 de la del pati si la seva dimensió és superior a 9 m2. L'alçada del lluernari sobre el pla del vessant de la teulada no ultrapassarà els 0,50 m.

Art. 131 Façanes

- La façana és el parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors sigui la via pública, o altre espai lliure d'edificació. Diferent de la façana són les parets mitgeres.
- Les façanes seran tractades amb materials adients que assegurin a aquestes un temps de vida al menys igual al de l'edifici, així com les condicions d'aïllament, ornat i impermeabilitat necessàries.
- No es permeten tractaments de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
- Totes les façanes, tant si s'alineen al carrer com si estan reculades queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que consideri necessari el municipi i amb finalitat pública.
- A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer.
- Els paraments que constitueixen la testa dels edificis que formen el cap d'una fila d'edificació tindran a tots els efectes la consideració de façana.
- Es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

8. A les façanes o espais oberts visibles des de les places públiques, espais lliures o carrers, l'ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de conservació i de reforma sense elaboració prèvia de cap pla.
9. Les arestes de les obertures, finestres i balcons es separaran com a mínim 0,40 m. del pla de la paret mitgera sens perjudici del que disposa la Compilació de Dret Civil Català en matèria de servituds.

Art. 132 Tractament de paret mitgera o parets cegues.

Les parets mitgeres, les parts de parets mitgeres, i en general les parets cegues que quedin al descobert, es tractaran amb els materials d'acabats de façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. No es permeten els acabats superficials de mal comportament a l' intempèrie.

Art. 133 Accés rodat a les parcel·les

L'accés rodat de vehicles a les edificacions i solars des de la via pública està subjecte a la prèvia autorització per l'ajuntament.

Els propietaris amb autorització per l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la voravia, les característiques del qual seran fixades per l'ajuntament d'acord amb els serveis tècnics municipals.

Quan una parcel·la doni front a dos o més carrers l'accés s'autoritzarà pel carrer que menys pertorbacions al tràfic peatonal i rodat pugui causar. Mai no s'autoritzarà per l'accés directe sobre la xarxa viària bàsica si la parcel·la o edificació dona front a una altra via.

En cas de sol·licitar més d'un accés rodat en una parcel·la s'haurà de justificar la seva necessitat en la memòria del corresponent projecte d'obres, i l'Ajuntament la podrà autoritzar si 'ho creu suficientment raonat.

SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES

Art. 134 Alineació de vial i d'edificació

1. Alineació de vial: és la que s'assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parcs o jardins i les parcel·les o solars de domini públic o privat.
2. Alineació d'edificació: es el límit a partir del que es podrà construir l'edificació i que coincidirà o no segons la zona, amb l'alineació del vial; de la separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial se'n diu reculada de l'edificació.
3. Alineació de façana és l'alineació d'edificació a cada parcel·la.

Art. 135 Amplada de vial als efectes de l'alçada reguladora i cosso volats.

1. Si les alineacions de cada costat de vial, dibuixades al plànols d'alineacions, rectes o corbes, son paral·leles en tota l'alineació, és a dir entre dos carrers transversals o entre dos espais no edificables, la distància constant entre les dues alineacions de vial és l'amplada del carrer als efectes de l'aplicació de la normativa urbanística. L'amplada del carrer és l'assenyalada en el plànol d'alineacions de la vialitat.
2. Si les alineacions no són paral·leles es prendrà com a amplada la mitjana de les distàncies entre punts de les dues alineacions del mateix vial.
3. L'amplada dels espais lliures no computa als efectes de determinar l'amplada del vial, tret d'aquells casos en que per raó de composició arquitectònica de l'espai lliure es reconeix la possibilitat d'una planta més, en el plànol on es senyalen les alçades de les edificacions

Art. 136 Alçades

1. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és el que fixen les normes de cada zona.
2. L'alçada es mesurarà verticalment en el pla de façana a la via pública, des de la cota de rasant de la voravia en el punt mig de la façana, o del punt d'aplicació de l'alçada, fins el pla superior del forjat de la darrera planta pis, o del de les golfes.
3. La façana sobre la que es prendrà l'alçada, en el cas de que l'edifici doni front a més d'un carrer és aquella que correspon a l'alineació sobre la que es determina en números el nombre de plantes, en els plànols d'ordenació de les edificacions.
4. Pel damunt del pla horitzontal determinat per l'alçada reguladora només és permès la coberta de l'edifici amb les condicions que per a aquestes es determinen en caràcter general i per cada zona.

Art. 137 Característiques de les cobertes

1. La coberta inclinada arrancarà de cada parament de façana des de línies horitzontals compreses dins un mateix pla horitzontal. Es recobrirà amb teula ceràmica tradicional, amb les particularitats que es puguin establir a cada zona.

Els plans horitzontals d'arrencada de coberta i el de la cara superior del darrer forjat es situaran com a màxim a la cota de l'alçada reguladora màxima, i entre ells la diferència de cota no serà en cap cas superior a 0,60 m.

En cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateixa teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrencada de coberta serà, com a màxim de 3,10 m.
Per cada vessant, el pla de teulada serà únic.

2. Quan el pla d'arrencada de coberta es situï a la cota de l'alçada màxima el pendent no serà superior al 35 %, si no se'n fixa expressament un altre en les normes de la zona; i no s'admet cap cos tancat sobre el pla de la teulada.
3. Quan el pla d'arrencada de coberta es situï per sota de la cota de l'alçada màxima reguladora, es permetrà un pendent de teulada superior, sense que en cap cas la línia del carener ultrapassi la

cota que li correspondria en aplicació del pendent de teulada permès sobre el pla horitzontal d'arrencada de coberta a l'alçada reguladora màxima, ni l'angle díedre que formin els vessants de la teulada amb un pla horitzontal resulti superior a 30°.

4. Tret de les zones de la Vila Vella i del Raval, per sobre el pla de teulada, quan aquesta es resolgui segons allò previst al punt anterior, es permetrà la construcció d'un cos d'edificació inscrit dins el díedre que formen el pla de la teulada i el pla que resultaria d'aplicar el pendent màxim permès a la cota de l'alçada reguladora, si es compleixin a més les següents condicions:

a) La línia d'arrencada de teulada de l'edifici s'ha de situar a una cota 0,80 m. o més per sota la cota de l'alçada reguladora.

b) El cos d'edificació es separarà com a mínim: dos metres del pla de cada façana, i un metre de cada paret mitgera.

c) En cada vessant de teulada, la longitud del cos d'edificació no podrà ser superior a la meitat de la longitud de la línia horitzontal situada sobre el pla de la teulada i a dos metres de distància de la vertical de la façana de l'edifici.

d) El cos d'edificació es separarà, en cada vessant, de les línies de plec de la teulada produïts per la inflexió de les alineacions de les façanes de l'edifici:

Quan el plec de teulada és produït per la inflexió convexa de façana, els cossos no podran ocupar la superfície de teulada compresa entre la línia de plec i els plans verticals, ortogonals a les façanes i que passen pel punt d'infexió de la línia del carener.

Quan el plec de teulada és produït per una inflexió còncava de façana, els cossos d'edificació no podran ocupar la part de teulada compresa entre aquell plec o aiguafons, i els plans verticals ortogonals a les façanes que passen per la línia vertical on es produeix la inflexió de la façana.

5. En els mateixos supòsits en que s'admeten els cossos d'edificació del punt anterior, també s'admetran els terrats plans o cobertes planes, si a més de respectar les separacions que per aquells s'hi estableixen, compleixen les següents condicions:

Es separaran com a mínim dos metres de la línia del carener.

La superfície amb coberta plana no serà superior al 20% de la superfície total de la teulada.

Les cobertes planes d'habitatges contigus estaran separades com a mínim per dos metres de teulada, i no s'admeten les baranes pel damunt del pla de teulada.

6. S'admet amb caràcter general el tipus de coberta plana, sense les limitacions del punt anterior, per als cossos d'edificació de planta baixa situats a l'interior de l'illa, per als que el pla preveu una fondària edificable major que la de les plantes pis. Les cobertes planes i terrats tindran una alçada no superior a 0,40 m.

Sobre aquestes cobertes s'admetran baranes que no podran sobrepassar els 1,00 m. sobre el paviment; quan no confrontin amb espais públics es permetran una alçada superior, fins a 1,80 m. si es construeixen amb materials lleugers

7. Sobre la teulada només es permetran :

a) Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquen un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització. Quan calgui col·locar plaques de captació d'energia solar a la coberta, aquestes s'hauran de col·locar encastades a la mateixa teulada.

b) Els lluernaris, i remats decoratius de coberta.

8. En les edificacions de tipologia industrial i per a activitats econòmiques no residencials, pel damunt de l'alçada reguladora només es permetran les cobertes i els elements que es determinen a cada zona. La instal·lació de plaques de captació d'energia solar només s'admetrà quan siguin per al consum en la pròpia activitat.

Art. 138 Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes és el que es determina en cada zona.

La planta golfes es destinarà a la ubicació dels serveis i instal·lacions de l'edifici, la part restant es podrà incorporar a la planta inferior o destinar-la a usos complementaris com trasters independents.

Quan l'ús de la planta inferior és el d'habitatge, a la planta golfes s'hi permetran dependències de l'habitatge que no siguin la sala, la cuina ni el dormitori principal. L'accés s'efectuarà directament des de l'interior de l'habitatge situat a la planta inferior, i no se'n permetrà des dels espais comuns de l'edifici a la planta golfes.

Art. 139 Cossos volats

1. Els cossos volats a més de les limitacions que se'ls assenyalen en cada zona respectaran les següents condicions:

No estan permesos en la planta golfes.

Es separaran com a mínim un metre del pla de cada mitgera.

La separació entre cossos volats contigus serà superior a dues vegades la volada del cos més sortint, i com a mínim un metre.

La longitud màxima en projecció horitzontal sobre la façana dels cossos volats continus és de 6 m.

2. En les façanes que donen als espais públics, els cossos volats tancats tindran el caràcter de tribunes; no són permesos en planta baixa, i en planta pis, només poden ser permesos, segons les zones, a partir d'una alçada de 3,20 m. sobre la cota més alta de la rasant de la voravia que correspongui a cada cos volat, tant si l'alineació de l'edificació coincideix com si està reculada de la del vial.

3. Cossos volats i cossos sortints a la part posterior de les edificació.

S'admeten els cossos sortints en totes aquelles plantes de la façana posterior, tret de les golfes, en les que la seva fondària coincideixi amb la de les plantes pis, en les mateixes condicions que els cossos volats.

Tindran una volada màxima des de la línia de façana d'una dècima part del diàmetre del cercle màxim inscriptible dins el pati interior de l'illa amb un màxim d'1 m.

Els cossos volats tancats o mig tancats, en projecció horitzontal no ocuparan més d'una tercera part de l'amplada de la façana posterior.

Art. 140 Elements que sobresurten del pla de façana

Ràfecs. Són els elements volats construïts i de poc gruix que constitueixen la perllongació de la teulada. El cantell dels ràfecs no tindrà un gruix superior a 0,20 m. ni la seva volada ultrapassarà els 0,60 m del pla de façana.

Cornises. Podran sobresortir un màxim de 0,12 m. i 0,30 m. si són de coronació de façana.

Sòcols. Els sòcols podran sobresortir un màxim de 0,10 m. en tota la longitud de façana i fins a una alçada màxima de 2m.

Viseres. S'admeten aquests elements sobre les obertures de la planta baixa situats entre els 2,20 m. i els 3,20 m. d'alçada sobre la voravia, sempre que el seu gruix a la part més exterior no ultrapassi els 0,10 m. i la seva volada màxima 0,40 m., en el cas que coincideixin les alineacions de l'edificació amb les del vial, i aquest tingui una amplada no inferior a 5 m.; i 0,80 m. si l'alineació de l'edificació està reculada com a mínim 1,50 m. de la del vial.

Art. 141 Determinació de les alçades

1. Edificis amb front a un sol carrer.

- a) Si la rasant de l'alineació del vial en el tram que confronta amb l'edifici dóna una diferència entre la cota d'un cap de façana i la del centre d'aquesta més petita de 0,60 m., l'alçada reguladora es prendrà en centre de la façana al damunt de la rasant de la voravia en aquest lloc.
- b) Si la diferència de nivells és més gran de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima es prendrà 0,60 m. per sota del nivell del cap de façana de cota més alta.
- c) Quan de l'aplicació d'aquestes regles en resulti que en determinats punts de la façana l'alçada de la voravia està a més de 3 m. sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en trams de manera que en cap d'ells es doni aquest supòsit. En cada un dels trams l'alçada es prendrà segon les regles anterior com si es tractés de façanes independents.

2. Edificis amb front a dues o més vies formant cantonada o xamfrà.

- a) Si l'alçada reguladora fos la mateixa per a totes les façanes, s'actuarà com si fos una sola façana.
- b) Si les alçades reguladores fossin diferents, la més alta podrà portar-se al carrer més estret fins a una distància igual a la fondària edificable, mesurada aquesta perpendicularment a l'alineació de la façana.

Tanmateix, l'alçada reguladora dels edificis que es troben en aquesta situació però que constitueixen el cap d'una filera d'edificació, l'alçada reguladora serà la mateixa que correspon a la resta d'edificacions que constitueixen la filera.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que no formin cantonada o xamfrà.

- a) Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i de manera que l'edificació vingui separada de l'altre per l'espai lliure interior de l'illa es regularan quant a l'alçada com si fossin edificacions independents.
- b) Quan les edificacions no vinguin separades una de l'altre per l'espai lliure interior de l'illa i coincideixin les alineacions de façana amb les de vial, la alçada reguladora serà la mitjana de les alçades corresponent a cada façana, i es prendrà sobre la façana del front de carrer que dóna l'alçada més elevada sempre que no produís en l'altre un excés d'alçada superior a 3 m., si així fos, es rebaixarà l'alçada fins aquest límit màxim.

- c) Quan les edificacions no vinguin separades una de l'altre per l'espai lliure interior de l'illa i no coincideixin les alineacions de vial amb les de façana, l'alçada reguladora serà la que correspongui al vial amb alineació més propera a la de la façana de les plantes pis, i es prendrà sobre la façana en front a aquesta via.

4. Edificis amb front a places.

Les alçades reguladores màximes es determinaran en aquest cas atenent a la major de les alçades reguladores permeses en els carrers corresponents a les vies que formen plaça o que hi conflueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una major alçada.

Per la determinació de l'alçada reguladora en els casos d'edificació amb front a places no es tindran en compte aquells carrers d'amplada major que les dimensions de la plaça.

Les cruïlles dels carrers i els xamfrans no tindran la consideració de places.

5. Edificis amb front al sistema d'espais lliures, jardins, dotacions o sistema hidrogràfic.

L'alçada dels edificis en front a parcs, jardins o dotacions serà en aquelles zones en les que l'alçada està en funció de l'amplada del carrer, la que correspongui a la via o la que dóna front, l'amplada de la quan es senyala en els plànols d'alineacions, sense que es pugui prendre en consideració l'amplada destinada als altres sistemes.

Art. 142 Tractament de les parets mitgeres vistes

Quan a conseqüència de diferents alçades, alineacions, fondàries edificables o altres raons quedin parets mitgeres a la vista, aquestes s'acabaran amb materials de façana.

Art. 143 Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana a la via pública i l'alineació del darrera de l'edificació a la que s'anomena alineació posterior. La fondària edificable es mesura per cada solar perpendicularment a la seva alineació de façana sobre via pública. Les porcions de solar que ultrapassin la fondària edificable es consideraran sempre com a part del pati de l'illa, lliures d'edificació, encara que estiguin compreses dins la fondària edificable que correspon a un altre front d'illa.
2. La fondària edificable resulta en les zones en què és edificable tot el perímetre de les illes, de repartir uniformement en tot aquest perímetre la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació de la superfície de l'illa. La figura geomètrica que en resulti serà una figura semblant a la de l'illa definida per les alineacions dels vials.
3. En les zones en que no és edificable tot el perímetre de l'illa, la superfície de sòl edificable resultant d'aplicar el coeficient d'ocupació a la superfície de l'illa es concentrarà donant com a resultat una mateixa fondària sobre les alineacions edificables i que s'especifiquin per cada zona.
4. L'edifici que forma el cap d'una fila d'edificació tindrà la paret de testa perpendicular a l'alineació, llevat dels casos en que es grafia expressament el contrari. Aquesta paret de testa s'acabarà com si d'una façana es tractés.

5. Quan les partions laterals comunes dels solar sense edificar no siguin perpendiculars a l'alineació de façana, només es permetrà de construir-hi si l'angle que aquestes formen respecte a la perpendicular a l'alineació de vial és més petit o igual a 25°. Quan l'angle sigui més gran no es permetrà construir-hi fins que s'hagi efectuat una reparcel·lació per regularització de límits.
6. Per les illes en què les alineacions de façanes, i conseqüentment també les interiors, formin angles aguts es procedirà de la manera següent:

a) La circumferència que s'ha d'inscriure en l'espai interior de l'illa es traçarà amb el centre sobre la bisectriu de l'angle agut interior a una distància del vèrtex real o virtual de dues vegades el diàmetre de la circumferència. Si no s'hi pogués inscriure, es traslladaran paral·lelament les alineacions sense moure el centre, fins que s'acompleixi la condició de separació d'alineacions.

b) L'alineació interior podrà no ésser paral·lela a les línies de façana, sempre que no resulti una fondària edificable per planta major a la permesa.

c) Les façanes que formin angles aguts més petits de 45° es resoldran amb xamfrà de manera que en resulti una longitud de façana no més petita de 4 m.

d) Diàmetre de la circumferència:

Fins a PB + 2P 6 m.
PB + 3 i PB + 412 m.
més de PP + 4 20 m.

Art. 144 Edificació dins l'espai interior de l'illa. Limitació d'usos.

1. En les illes en què s'assenyala l'ocupació amb edificació en PB de l'espai interior de l'illa aquesta es subjectarà a les següents determinacions:
- a) L'edificació en l'espai interior d'illa només arribarà en l'alçada corresponent fins a una alineació situada a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa, en cas d'ésser edificable la totalitat de l'illa en planta baixa.
- b) En cas de desnivell entre les rasants, mesurat entre dues façanes oposades, es reduirà la fondària límit de manera que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus des dels límits de les fondàries edificables de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.
- c) En cada parcel·la el punt més alt de la coberta de l'edificació en l'espai interior de l'illa no sobrepassarà un pla ideal horitzontal situat a 0,70 m. sobre la cota del paviment de la primera planta pis existent o que es projecti.
2. Quan la fondària edificable resultant d'aplicar allò establert en el punt 2, de l'article anterior, fos inferior a la senyalada com a mínima en les normes de la zona es considerarà totalment edificable.
3. Quan segons les normes de la zona les edificacions hagin de recular de l'alineació de vial per a la disposició de jardins, el coeficient d'ocupació s'aplicarà sobre la totalitat de la superfície de les parcel·les i la fondària resultant es prendrà a partir de l'alineació de l'edificació.
4. Quan per raó del desnivell de la parcel·la, el sostre de la planta soterrani estigui a una cota superior a 1,0 m. respecte de la rasant del terreny en al seva intersecció amb el pla de façana

posterior de la planta baixa, la fondària edificable de les plantes soterrani en que això es produeixi, es limitarà a la de la planta baixa.

Quan per la mateixa raó el sostre de la planta baixa estigui a una cota inferior a un metre respecte de la rasant del terreny en la seva intersecció amb el pla de la façana posterior de la planta baixa, la fondària de la planta baixa es podrà augmentar fins al límit en que s'admeti la planta soterrani.

5. A les edificacions situades a l'espai interior d'illa no hi és permès l'ús d'habitatge.

6. Les parts de parcel·la que no resultin edificables, tant a l'interior del pati d'illa com en el cas dels espais lliures privats resultants dels reculaments de l'edificació respecte de l'alineació del carrer es destinaran a jardí o hort, es mantindran en bon estat, i no s'hi permetrà cap tipus de construcció. No obstant, es permetrà la instal·lació de barbacoes de caràcter fix quan aquestes es situïn adossades a l'edificació, es separin com a mínim un metre dels límits laterals dels veïns, i es condueixin els fums fins a la part superior de la teulada.

Art. 145 Tanques de parcel·la

Les tanques de parcel·la situades dins l'espai lliure interior d'illa no podran sobrepassar 1,80 m. sobre el nivell del terreny, i hauran de ser construïdes amb materials lleugers o hauran de ser vegetals els 0,90 m de la part superior.

Les tanques de parcel·la que limiten amb els espais públics tindran una alçada màxima promig de 0,60 m., fins a 1,80 m. només podran ser de filat o reixat metàl·lic o vegetals.

SECCIÓ TERCERA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 146 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

1. Front i superfície mínimes de parcel·la.
2. Ocupació màxima de parcel·la.
3. Sostre màxim edificable.
4. Alçada reguladora màxima.
5. Nombre de plantes.
6. Separacions mínimes.
7. Edificació auxiliar.
8. Volum màxim edificable

Art. 147 Front i superfície mínima de parcel·la

El front mínim de parcel·la sobre la via pública i la superfície mínima de parcel·la edificable es determinen per a cada zona.

Quan la parcel·la tingui dos fronts contigus formant cantonada, els altres límits tindran la consideració de laterals. Nogensmenys l'edificació haurà de respectar una separació mínima del punt d'intersecció dels límits laterals igual a la que s'estableix respecte del fons de parcel·la.

Art. 148 Ocupació màxima de parcel·la

L'ocupació es mesura per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos volats i l'edificació soterrània. L'ocupació màxima de la superfície de parcel·la per l'edificació ve definida en cada zona.

Els terrenys lliures d'edificació com a conseqüència de l'aplicació de la norma d'ocupació màxima de parcel·la no poden ser objecte de cap més altre ús que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.

Els propietaris de dues o més parcel·les podran mancomunar aquests espais lliures, subjectant-se als requisits formals establerts pels patis mancomunats.

Per les parcel·les amb pendent superior al 30 % regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació establert per a cada zona:

- del 30 al 50 per 100 disminuirà 1/3
- del 50 al 100 per 100 disminuirà 1/2
- superior al 100 per 100 no es permet edificar.

Art. 149 Sostre màxim edificable

La superfície de sostre màxim edificable per cada parcel·la és el resultat de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.

En el càlcul de la superfície total edificada computarà tot el sostre edificat pel damunt de la planta soterrani.

Les plantes baixes porxades computaran al 50 % a efectes del càlcul de superfície edificada. Els cossos tancats com caixes d'escala o ascensors, compresos dins de plantes baixes diàfanes sí que es consideraran com a superfície edificada.

La superfície total dels cossos volats tancats i el 50% de la superfície dels mig tancats computaran en el càlcul del sostre total edificat.

La superfície de la planta golfes computarà a partir d'una alçada lliure interior d' 1,50 m.

Art. 150 Alçada màxima i nombre màxim de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació s'aplicarà per a cadascun dels punts dels paraments verticals de façana, des de la cota de la superfície del terreny fins la coronació de les façanes.

2. El valor de l'alçada màxima i del nombre màxim de plantes es determinen en les normes de cada zona. En cap punt de secció vertical de l'edificació el nombre de plantes podrà ultrapassar el que s'estableix per a cada zona.

3. Per damunt del pla de l'alçada màxima només es permetrà, en les edificacions de tipologia residencials:

a) La teulada amb un màxim del 35% de pendent, o la que s'estableix específicament per a cada zona, i que arrancarà com a màxim de la línia de coronament de cada façana a una alçada no superior a la màxima. El punt més alt de la teulada no ultrapassarà els 2,0 m. sobre l'alçada màxima permesa.

Sobre la teulada només es permetrà:

Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquen un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització. Les plaques de captació d'energia solar per a consum propi, aquestes, quan calgui situar-les a la coberta, s'hauran de col·locar encastades dins la mateixa teulada.

Els lluernaris, badalots i remats decoratius de coberta.

b) Les cobertes planes i terrats d'alçada suplementària no superior a 0,40 m.

Sobre les cobertes planes només es permetrà:

Les baranes, que no podran sobrepassar 1,00 m. sobre el nivell de la coberta, quan es situïn en el perímetre de l'edificació; i fins a 1,80 m. en les separacions laterals, havent de ser construïdes amb materials lleugers els 0,90 m de la part superior.

Els elements tècnics de les instal·lacions que no tanquin volum. Aquells que tanquin un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització, no ultrapassaran el volum que resultaria si l'edificació es cobrís amb teulada; tampoc podran ultrapassar aquest volum les plaques de captació d'energia solar.

Els lluernaris, i remats decoratius de coberta.

4. En les edificacions de tipologia industrials i per a activitats econòmiques no residencials pel damunt de l'alçada reguladora només es permetran els elements que es determinen a cada zona. La instal·lació de plaques de captació d'energia solar només s'admetrà quan siguin per al consum en la pròpia activitat.

Art. 151 Separacions mínimes

Les separacions són distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació respecte d'altres edificacions i als límits de parcel·la. Les separacions es mesuren entre els punts més propers de la projecció vertical sobre un pla horitzontal dels límits de parcel·la i de tota edificació, compresos els cossos volats i les plantes soterrani. S'exceptua, en el cas de què es destinin a garatge, els accessos.

Les cornises i ràfecs de teulada comptaran a efectes de separació mínima a partir d'una volada de 0,30 m.

Les separacions mínimes entre edificacions o d'aquestes a les partions es determina en cada zona.

Art. 152 Edificació auxiliar

En determinades zones es permet la construcció d'edificació auxiliar al servei dels edificis principals per ésser utilitzada com a locals per a instal·lacions, garatges, porteria, o d'altres semblants. Aquest tipus de construcció també computarà als efectes del càlcul de l'ocupació i sostre edificat de la parcel·la.

Art. 153 Adaptació a la topografia i moviments de terres

1. La superfície del terreny natural de la parcel·la és l'existent abans de ser alterat per les obres d'urbanització de la vialitat i dels espais públics, o en el seu cas, el resultant de les obres de condicionament inicial de la topografia dels solars previstes en el planejament o en els projectes d'urbanització.

2. El terreny natural de l'espai lliure de parcel·la podrà ser alterat per tal d'integrar l'edificació en el terreny en una franja de dos metres al voltant de l'edificació; també podrà ser alterat per a la construcció de les rampes d'accés als garatges fins un màxim de 2,20 m., per sota de terreny natural en el límit de la parcel·la.

3. A més dels moviments de terres permesos al punt anterior es podran fer aterrossaments en parts limitades de l'espai lliure per al seu enjardinament o per a la implantació d'instal·lacions permeses, sense alterar sensiblement les rasants de les partions, segons el pendent del terreny:

En terrenys de pendent inferior a un 5 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,40 m. per sobre o per sota.

En terrenys de pendent comprès entre el 5 % i el 10%, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,60 m. per sobre o per sota.

En terrenys de pendent superior a un 10 %, l'alteració del pendent natural no serà superior a 0,80 m. per sobre o per sota.

4. L'alçada dels murets de contenció de terres que resultin dels aterrossaments, presa des del seu peu fins a la línia de coronació no serà superior a 1,60 m.. Els talussos tindran un pendent màxim d'una alçada per 1,5 de base.

5. En aquelles parcel·les situades al costat muntanya respecte del carrer, que en el límit amb l'alineació del vial presentin un desnivell promig superior a 1,50 m. entre la rasant del carrer i la del terreny natural, s'hi podrà construir un mur de contenció de fins a 2,50 m., seguint l'alineació de vial, quan la diferència de cotes sigui inferior a aquesta alçada; i de la mateixa alçada del desnivell en cas de que la diferència de cotes fos superior, amb un màxim de 3,50 m.

6. Tots els murs de contenció visibles des dels espais públics hauran de tenir un acabat exterior amb concordança amb els materials naturals de l'entorn.

SECCIÓ QUARTA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECIFICA

Art. 154 Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació

Els paràmetres a través dels que es regula el tipus d'ordenació amb volumetria específica són els que permeten definir la forma de l'edificació segons dues modalitats.

Aquest tipus d'ordenació té en comú amb altres tipus d'ordenació els següents paràmetres:

Superfície mínima de parcel·la.
Front mínim de parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la.
Intensitat d'edificació.

Art. 155 Modalitats d'ordenació de la forma de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al pla parcial o pla de millora urbana, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) Modalitat de configuració unívoca, a través de la fixació de:
Alineació de l'edificació.
Cotes de referència de la planta baixa.
Alçada màxima i nombre màxim de plantes.
- b) Modalitat de configuració flexible, a través de la determinació de:
Perímetres i perfils reguladors de l'edificació.
Cotes de referència de la planta baixa.

2. L'emplaçament relatiu de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions.
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

3. Cadascuna de les plantes pis definides pel perímetre o per les alineacions de l'edificació ha de complir les condicions de forma que s'estableixen per aquest tipus d'ordenació.

Art. 156 Cota de referència dels plans d'anivellament del terreny.

El pla parcial o el pla de millora urbana, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del pla d'ordenació, en tot allò que calgués, amb les següents prescripcions:

- a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrossament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans d'anivellament i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquest pla, les anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

No hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Les cotes fixades al pla parcial o al pla de millora s'hauran de respectar, encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 0,60m. quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica urbanística aconselli aquesta variació. La justificació del canvi de cota s'ha de contenir en la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud de llicència urbanística.

Art. 157 Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat, l'ordenació de la forma d'edificació es verifica a través dels següents paràmetres i de les condicions que per a cadascun s'estableixen.

1. Alineació d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades al pla parcial o al pla especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si el pla parcial o el pla especial no contenen regles sobre reculades, caldrà aplicar en tot allò compatible amb la regulació específica, les normes que regulen el tipus d'ordenació de l'edificació, segons alineacions de vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de les cotes de referència de la planta baixa.

Quan l'edificació es desenvolupi esglaonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cadascuna de les plantes conceptuades com a baixa, o de part de la planta, s'han d'ajustar a l'alçada màxima que correspongui en funció de cadascuna d'aquestes plantes o parts de la planta. L'edificabilitat no ha de superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, s'han d'establir al pla parcial o pla especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes normes.

Per sobre l'alçada màxima només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de 60 cm.

Les baranes fins a una alçada d'1,00m si són opaques i d'1,80 m. si són calades

Els elements tècnics de les instal·lacions

Els coronaments de les edificacions de caràcter decoratiu.

Art. 158 Paràmetres en la configuració flexible

En aquesta modalitat, l'ordenació de la forma d'edificació es verifica a través dels següents paràmetres i de les condicions que per a cadascun s'estableixen.

1. Perímetre regulador. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el pla parcial o en el pla especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació en planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

2. Perfil regulador. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim embolcall de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'embolcall volumètric vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, serà suficient limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el pla parcial o el pla de millora adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals aquestes normes indiquin alçada màxima, l'embolcall volumètric màxim no podrà ultrapassar-la.

Art. 159 Separacions mínimes

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

- Separacions mínimes entre edificacions.
- Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el pla parcial o pla especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament.

A aquests efectes la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

Edificis de PB, PB + 1PP i PB + 2PP	6,00 m
Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP	10,00 m
Edificis de PB + 5PP	18,00 m
Edificis d'alçada superior a PB + 5PP	20,00 m

3. Les edificacions que segons el pla parcial o pla especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Art. 160 Factor de forma.

Cadascuna de les plantes pis, definides per les alineacions de l'edificació o pel perímetre regulador haurà de tenir una forma tal que no permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre superior a 18 metres.

En el cas d'edificació destinada a habitatges la forma de cada planta haurà de permetre la il·luminació i ventilació de totes les peces principals directament a l'espai obert exterior de l'edifici.

CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DELS USOS.

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 161 Definicions generals

1. Definició d'activitat.

Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai, dirigida a la producció, l'intercanvi, el consum, o la prestació de serveis.

La classificació general d'activitats serà l'establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 1993 (CCAE - 93). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

Per a la qualificació de les activitats amb incidència ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Llei 3 / 1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental i el Decret 136 / 1998, de 18 de maig , que aprova el seu Reglament).

2. Definició d'instal·lació.

És aquell conjunt d'edificis, d'equipaments, de maquinària i d'infraestructures de què es compon un establiment o centre on s'exerceix una o diverses activitats.

Art. 162 Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu posterior desenvolupament, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons la seva funció urbanística. El Pla, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals i específics
- b) Segons la permissibilitat: El Pla, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, no compatibles i complementaris.
- c) Segons el domini. El Pla, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- d) Segons el seu caràcter provisional o disconforme

Art. 163 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament pels a determinats àmbits i sectors de desenvolupament de les seves determinacions i pels sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en els següents usos generals:
 - 1) Ús residencial
 - 2) Ús terciari
 - 3) Ús industrial
 - 4) Ús rural
 - 5) Comunicacions
 - 6) Equipaments comunitaris
 - 7) Serveis tècnics
 - 8) Espais lliures

3. El present POUM defineix els usos generals de la forma següent:

1) Ús residencial

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

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús residencial els usos específics d'habitatge, unifamiliar i plurifamiliar, i de residència.

2) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

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

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global terciari els usos específics de comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu, estació de servei i aparcament.

3) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

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

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global industrial els usos específics de magatzem, industrial i logístic.

4) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar i artesà d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús rural els usos específic agrícola, ramader, forestal i ecològic-paisatgístic.

5) Comunicacions

Comprèn les activitats i instal·lacions destinades al transport de les persones i mercaderies i a l'articulació de la mobilitat del municipi

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'infraestructura de comunicació l'ús específic de serveis viaris.

6) Equipaments comunitaris

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

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global d'equipament els usos específics següents: docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religions i cementiri.

7) Ús de serveis tècnics

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

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús global de serveis tècnics els usos específics següents: serveis tècnics i medioambientals i serveis urbans.

8) Espais lliures

Comprèn el conjunt d'activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans, així com les del gaudi del paisatge a desenvolupar en els espais oberts amb funcionalitat múltiple, ambiental, de lleure, pedagògica, entre d'altres.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins l'ús d'espais lliures l'ús específic del lleure.

Art. 164 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són els que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.
2. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els usos específics següents:
 - Habitatge
 - Habitatge rural
 - Residencial
 - Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Magatzem
 - Industrial
 - Logístic
 - Estació de servei
 - Aparcament.
 - Serveis viaris
 - Serveis tècnics i medioambientals
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Docent
 - Sanitari
 - Assistencial
 - Esportiu.
 - Cultural.
 - Associatiu
 - Administratiu
 - Religios.
 - Cementiri
 - Serveis urbans
 - Lleure.
 - Agrícola
 - Ramader
 - Forestal
 - Ecològic – paisatgístic
3. El present POUM defineix els usos específics de la forma següent:
 - 1) **Habitatge**
Es defineix com a tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones. Les presents Normes inclouen en l'ús d'habitatge, l'habitatge unifamiliar i l'habitatge plurifamiliar.
 - 1.a) Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arreglerat), amb accés exclusiu i independent.
 - 1.b) Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.
 - 2) **Habitatge rural**
És aquell habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat i vinculat a una de les activitats d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, que tingui relació amb la naturalesa i destinació de la finca, de manera que la capacitat productiva de l'explotació permeti el sosteniment de l'economia familiar agrària, i sempre que s'ajusti als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

3) Residencial

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris. Les presents Normes inclouen en l'ús de residència les residències especials, les diferents fórmules de residencial mòbil, el turisme rural en masies i l'ús hotel·ler.

3.a) Residencial especial

Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, religioses, etc.

3.b) Residencial mòbil

Comprèn aquelles fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i / o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de “ roulottes “ o similars dins d'aquest ús.

3.c) Turisme rural

Comprèn els allotjaments col·lectius destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals.

3.d) Hotel·ler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hosteleria i els seus serveis.

El nombre d'apartaments de la modalitat apart-hotels computen en el càlcul de la densitat d'habitatges en els casos en que aquesta estigui establerta.

4) Comercial

Comprèn els establiments comercials que es defineixen als articles 2 i 3 de la Llei 18/2005 de 27 de desembre, d'equipaments comercials, així com els locals i les instal·lacions, per a la prestació de serveis privats al públic. No s'hi inclouen: la restauració, les activitats lúdiques, ni la venda a l'engròs.

Segons la dimensió els establiments comercials poden ser:

4.a) Establiment comercial petit

4.b) Establiment comercial mitjà

4.c) Gran establiment comercial

La definició de cadascun d'ells es correspon amb la que s'efectua a l'article 3 de la Llei 18/2005 i en el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), i caldrà atènyer-se a aquest pla territorial pel que fa a la implantació dels diferents tipus d'establiments comercials.

5) Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, 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.

Comprèn també els serveis culturals i associatius, d'ensenyament, sanitaris i assistencials, esportius, administratius, religiosos, així com els locals i instal·lacions destinades a la prestació d'altres serveis públics que no formin part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries i que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

6) Restauració

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurt, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, wiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7) Recreatiu

Comprèn els 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.

7.a) Recreatiu tipus I

Bars musicals, pubs, cafès teatre, cafès cantant i similars, sales de ball amb horari únicament diürn.

7.b) Recreatiu tipus II

Discoteques, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

8) Magatzem

Comprèn les activitats destinades a la conservació, dipòsit i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

9) Industrial

Comprèn les activitats manufacturades, les d'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, les d'envasat i embalatge així com les d'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats, així com els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que, per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns.

Dintre la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent diferenciació:

9.a) Indústria- taller

Comprèn aquells tallers i establiments, de caràcter individual o familiar, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes a petita escala, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin considerades com innòcues d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal.

Aquests establiments tindran, a més, les següents limitacions:

Superfície útil màxima: 100m²

Càrrega de foc: inferior a 100Mcal/m²

Horari de treball: diürn

9.b) Indústria tipus I

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perilloses respecte l'habitatge i l'entorn, amb horari de treball únicament diürn.

S'inclou en aquesta categoria les petites indústries i els tallers de manteniment de vehicles del ram mecànic i d'electricitat, entesos com activitat mixta d'indústria i servei que són compatibles amb l'ús residencial, però no els tallers del ram de planxa o pintura.

9.c) Indústria tipus II

Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn, que poden produir efectes molestos sobre altres usos i que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, no es poden admetre al costat de l'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

Els tallers de reparació de vehicles del ram de planxa i pintura, s'inclouen en aquest grup.

9.d) Indústria tipus III

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

10) Logístic

Comprèn les activitats destinades als serveis tecnològics i de telecomunicacions i a les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat.

S'inclouen en l'ús logístic els serveis tecnològics, serveis a la producció, serveis informàtics, serveis de comunicació, recerca i desenvolupament, serveis a les activitats comercials, serveis de transport i distribució de mercaderies (recaders i dependències de les empreses de transport destinades a la recepció de paqueteria desagregada)

11) Estació de servei

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

a) Tres aparells sortidors pel subministrament de benzines i gasoil d'automoció.

b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire.

c) Equip d'extinció d'incendis.

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

12) Aparcament

És el destinat a l'estacionament i guàrdia de vehicles automòbils en un edifici o instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

13) Servei viari

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

S'inclouen també aquells serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

14) Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

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

15) Serveis tècnics i mediambientals

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas telefonia, sanejament i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.

16) Docent

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

17) Sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiment similars.

18) Assistencial

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos: inclou els allotjaments comunitaris com residències, asils, llars de vells, etc. així , com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, centres d'orientació i diagnòstic, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

19) Esportiu

Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, polisportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20) Cultural

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

21) 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, docent i esportiu.

22) Administratiu

Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

23) Religiós

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

24) Cementiri

Comprèn l'ús de cementiri, així com les construccions i instal·lacions destinades a la incineració de restes.

25) Serveis urbans

Comprèn els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus (bombers, policia, correus, protecció civil, neteja, etc.). Els serveis funeraris s'inclouen en

aquest ús, sempre que compleixin les condicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent.

26) Lleure

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

27) Agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrícola.

28) Ramader

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

29) Forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos.

30) Ecològic - paisatgístic

Comprèn aquelles activitats dirigides a la preservació d'espais no edificats, a la defensa i potenciació de la diversitat biològica i conservació del patrimoni natural del municipi, o de determinats hàbitats naturals d'interès, la protecció de conques hidrogràfiques i a la intervenció i gestió del paisatge.

Art. 165 Classificació dels usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

- 1) Usos dominants: són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
- 2) Usos compatibles: són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.
- 3) Usos incompatibles: són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús dominant.
- 4) Usos complementaris: són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.

2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic i zona.

3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: Habitatge plurifamiliar, comerç gran, hotel·ler, recreatiu, industrial categories II o superior i estació de servei.

Art. 166 Classificació dels usos segons el domini

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos s'estableix la següent classificació:

- 1) Usos públics: Són aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
- 2) Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos com a usos col·lectius ni comunitaris.
- 3) Usos col·lectius: Són aquells usos privats destinats a un col·lectiu públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altre contraprestació.

Art. 167 Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme

1. Usos provisionals: Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, i no precisin instal·lacions o obres fixes i no dificultin l'execució del Pla, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 53 de la Llei d'Urbanisme. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.
2. Usos disconformes: Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes els serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

Art. 168 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

1. En el sòl urbà consolidat, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles corresponents.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, els plans de millora urbana o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el Pla regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i els objectius de cada espai en que es divideix el sòl no urbanitzable.

Art. 169 Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema urbà serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit en el POUM.
3. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.

4. La determinació dels usos compatibles, condicionats o incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions

- a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla de millora urbana d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - Prohibir usos compatibles amb el POUM.
 - Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
- b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
- c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial, es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 170 Definició d'activitat classificada

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord la Llei 3 / 1998 i, en el seu cas, a través de les corresponents Ordenances Municipals
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament, magatzem o qualsevol altra actuació pública o privada que afecti al medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

Art. 171 Regulació específica dels usos i les activitats

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

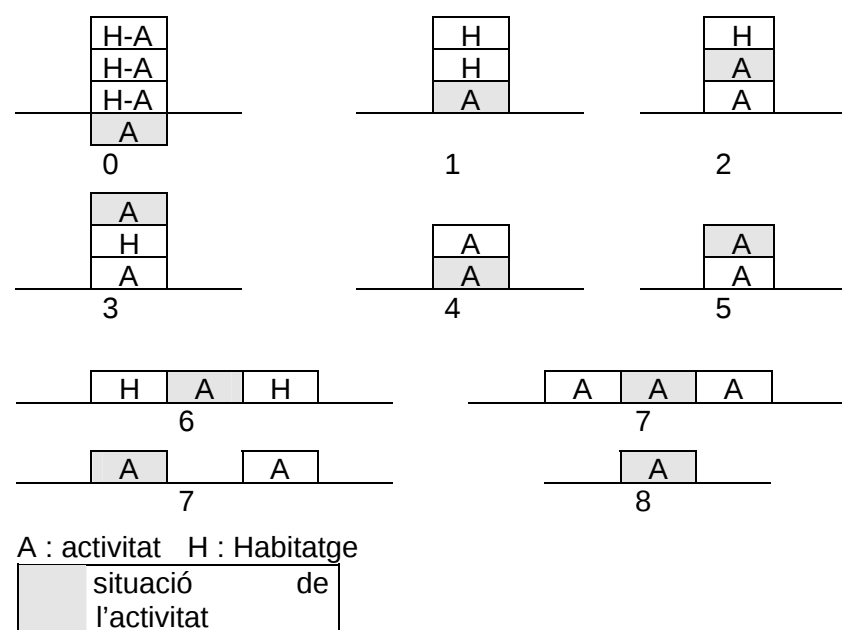
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
3. Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient que s'estableixi en una ordenança específica.

Art. 172 Situacions relatives de les activitats

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
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. Segons aquesta ubicació s'estableixen i identifiquen les següents situacions (veure els gràfics d'aquest article)

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

Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



USOS		SITUACIONS RELATIVES									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Comerç	<120m2										
	120 a 500 m2										
	500m2 a 1300m2										
Comerç i gran superfície	(>1300m2)										
Oficines i Serveis	<120m2										
	>120m2										
Hoteler											
Restauració											
Recreatiu	<100 persones d'aforament										
	>100 persones d'aforament										
Indústria- taller											
Indústria tipus I											
Indústria tipus II											
Indústria tipus III											
Magatzems											
Serveis tècnics i mediambientals											
Tallers de reparacions Vehicles											
Aparcament											
Estació de Serveis											
Docent	<120m2										
	>120m2										
Sanitari assistencial	<120m2										
	>120m2										
Esportiu	<120m2										
	>120m2										
Associatiu	<120m2										
	>120m2										
Cultural											
Religiós	<120m2										
	>120m2										

Ús permès no Ús permès

Art. 173 Usos específics en relació a les actuacions relatives

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

Art. 174 Usos en soterrani

1. A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament i els dels serveis tècnics de l'edifici.
2. Els demés usos, llevat dels d'habitatge i d'aquells que no són propis d'un edifici, s'admetran en la primera planta soterrani –sense perjudici del que disposen les normes de cada zona i les Ordenances Reguladores de l'activitat -sempre que aquest espai estigui funcionalment associat a l'ús de la planta baixa.

3. En aquells casos que les plantes soterrani tinguin, per condicions topogràfiques, parts amb aparença de planta baixa podran abastar altres usos tant en la part que es consideri planta baixa com en la part de semisoterrani, sempre i quan computi a efectes d'edificabilitat, i s'ajusti a la normativa contra incendis i a les altres normes d'obligat compliment.

Art. 175 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 pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord amb les present Normes i, en el seu cas, d'acord amb els paràmetres que estableix una ordenança específica sobre regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.
 - b) Que els efectes a l'entorn i el mediambient 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 vectors ambientals:
 - Emissions a l'atmosfera
 - Sorolls i vibracions
 - Càrrega de foc i risc d'incendi
 - Residus sòlids
 - Aigües residuals
 - Superfície del local
 - Olor
 - Radiacions electromagnètiques
 - Aparcament
 - Càrrega i descàrrega
 - Condicions dels carrers
 - Risc d'explosió
3. La definició d'aquests vectors, la seva possible ampliació o modificació, així com la definició concreta dels respectius factors d'avaluació vindran determinats en la corresponent ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 176 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. 177 Simultaneïtat d'usos

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

Art. 178 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, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics municipals, podrà 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 acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL V

REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ EN ZONES DEL SÒL URBÀ NO INCLÒS EN SECTORS SUBJECTES A PLANEJAMENT DERIVAT.

Art. 179 Divisió en zones.

La reglamentació detallada de l'ús permenoritzat, volum i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà no inclòs en sectors de sòl urbà subjecte a planejament derivat, es realitza en les normes d'aquest capítol i el següent, mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols de la sèrie 2.

6. Zona del Nucli Històric
 - 6.1 Zona de la Vila Vella.
 - 6.2 Zona del Raval.
- 7 Zona d'Eixample urbà
 - 7.1. Zona d'Eixample urbà en illa oberta.
 - 7.2. Zona d'Eixample urbà en illa tancada.
 - 7.3. Zona d'Eixample urbà en ordenació específica.
8. Zona suburbana
 - 8.1. Zona suburbana d'habitatges unifamiliars en filera.
 - 8.2. Zona suburbana d'habitatges plurifamiliars.
9. Zona d'edificació aïllada unifamiliar
 - 9.1. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat I
 - 9.2. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat II
 - 9.3. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat III
 - 9.4. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat IV
 - 9.5. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat V
10. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar
 - 10.1 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat I
 - 10.2 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat II
11. Zona de volumetria consolidada.
12. Verd privat
13. Zona d'indústria aïllada.
 - 13.1 Zona d'indústria aïllada d'intensitat I
 - 13.2 Zona d'indústria aïllada d'intensitat II
 - 13.3 Zona d'indústria aïllada d'intensitat III
14. Zona d'indústria segons alineacions.
 - 14.1 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat I.

14.2 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat II.

15. Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada

CAPÍTOL 2. ZONES

SECCIÓ 1. ZONA DEL NUCLI HISTÒRIC (6)

Art. 180 Definició

El nucli històric de Sant Joan comprèn les àrees on es va iniciar, i s'hi va anar desenvolupant, el creixement urbà fins el segle XVIII. S'hi distingeix: la Vila Vella, que nasqué unida al monestir i es correspon amb el clos de la muralla medieval; i el Raval, veïnat que restà extramurs format a redós de l'església de Sant Pol, al voltant del camí ral, al cap del pont vell.

En aquestes zones l'edificació s'hi ha ordenat conservant una homogeneïtat tipològica i compositiva.

El POUM recull les propostes del pla especial aprovat relatives a l'obertura de nous espais oberts a un cert esponjament de la trama, i la definició d'unes exigències mínimes d'habitabilitat reflectides en les ordenances d'edificació, així com la protecció del patrimoni urbanístic i arquitectònic que representa el Centre Històric en el seu conjunt, de forma que es mantinguin les qualitats urbanes i representatives, així com les funcions i activitats econòmiques i socials que el caracteritzen. Els terrenys i immobles compresos dins l'àmbit del Pla Especial s'inclouen dins la zona identificada amb el codi 6.1, Vila Vella

En el Raval, les edificacions ocupen una part de la parcel·la on es situen, la resta de terreny, és destinat a hort o jardí, i constitueix l'espai lliure privat; en el pla s'identifica com a zona 6.2. Raval.

El pla propugna la conservació de l'estructura urbana, protegint-la d'una excessiva edificació, si bé introdueix determinades millores en les alineacions viàries que permetin l'accessibilitat rodada.

Art. 181 Tipus d'actuacions permeses.

1. En funció de la posició urbana, i de les característiques arquitectòniques i històriques de les edificacions o espais lliures, el pla determina per a cada immoble les intervencions que s'hi permeten per tal de garantir la conservació i rehabilitació del conjunt del nucli històric.

2. Els immobles del nucli històric es classifiquen segons els tipus d'intervenció que el pla permet, en:

- a. Conservació estricta.
- b. Rehabilitació.
- c. Substitució de l'edificació o nova edificació.

3. Per a la zona 6.1, la determinació del tipus d'intervenció es realitza al pla especial de la Vila Vella.

4. Per a la zona 6.2, el tipus d'intervenció admès és preferentment, el de rehabilitació.

Art. 182 Immobles subjectes a Conservació estricte

1. Es correspon amb aquells edificis o jardins que cal conservar íntegrament i que només podran ser alterats amb mètodes de la restauració artística, la qual tendirà a consolidar l'edificació i restituir-ne les parts o elements mutilats, destituïts o inacabats; posar de relleu els valors històrics i els aspectes més significatius de l'arquitectura de l'immoble.

2. Es conservarà estrictament l'edificació existent, l'estructura, composició arquitectònica de les façanes, i tipologia edificatòria; s'hi podran efectuar obres de conservació, millora o manteniment sempre que es justifiqui la seva necessitat i es garanteixi la conservació dels valors arquitectònics i històrics.

3. No s'hi podran realitzar obres d'augment de volum sobre o sota rasant; ni es podrà enderrocar cap part de l'edificació o element que es consideri de valor pel conjunt.

4.- Les obres en els immobles subjectes a aquest tipus d'intervenció hauran de ser informades per la Comissió del Patrimoni, i la seva resolució serà vinculant.

5.- Els immobles que estan subjectes a Conservació Estricta, són aquells el valor dels quals es considera imprescindible de conservar per tal de mantenir el caràcter i la qualitat arquitectònica del Nucli Històric de Sant Joan de les Abadesses.

Són els que en el Pla Especial de la Vila Vella s'identifiquen amb el codi (I)

Art. 183 Immobles subjectes a rehabilitació

1.- Comprenen aquells immobles que tenen una especial significació urbana, tant per la seva composició dins la Vila Vella, funcionalitat i característiques formals, com pel que fa a la uniformitat, coherència i qualitat general de l'edificació que hi dona front. Inclou la majoria de les illes del Centre Històric.

2.- L'objectiu del Pla és afavorir la rehabilitació de les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis o parts d'edificis en els que la rehabilitació no sigui possible tècnicament.

3.- La rehabilitació comprèn les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, així com les de restauració i millora de l'edificació existent, que tingui com a finalitat adaptar les edificacions velles o inadequades a les necessitats actuals.

4.- Quan l'alçada o la fondària edificable de l'edificació existent sigui inferior a la que es defineix gràficament com a màxima en els plànols d'ordenació, podrà ser objecte d'obres d'ampliació. Aquestes obres es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici que s'amplia i es subjectaran a les condicions i paràmetres previstos per a les intervencions de reforma i d'obra nova.

5. Es permetrà l'enderroc d'aquelles plantes o cossos d'edificació que en els plànols d'alçades del pla especial es situen per sobre de l'alçada reguladora.

Art. 184 Edificis en estat de ruïna i conservació de l'edifici.

1.- Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan havent arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'ajuntament no consideri oportú instar al

propietari, d'acord amb el que disposa la Llei d'Urbanisme, per tal de que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, donada la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici. En tot cas no es concedirà llicència d'enderroc sense la tramitació simultània de la llicència per a la nova obra, per la qual es fixarà un termini d'execució.

2.- La declaració de ruïna d'un edifici, segons les previsions de l'article 190 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació d'acord amb les condicions establertes en aquest Pla, en el termini fixat per l'ajuntament, i que no exedirà d'un any de la data de l'enderroc.

3.- L'ajuntament podrà en tot moment exercir la facultat que li atorga l'article 189 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel que fa a les obres de reforma de façanes o espais visibles des dels espais públics.

Art. 185 Immobles susceptibles de substitució i obra nova.

Són els immobles en els que no és imperativa la seva conservació o rehabilitació.

A la subzona identificada en el pla especial com a 1c. de construcció de noves edificacions, l'edificació es realitzarà per promig de les alçades existents i en tot cas mai superior a planta baixa i dues plantes, fondària la indicada en els plànols d'ordenació i la composició arquitectònica possibilitarà una arquitectura menys condicionada a les referències dels condicionaments previs.

Art. 186 Condicions d'ordenació de les edificacions de substitució i obra nova

1. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial.

No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana. Pot recular part de la façana o separar-se de l'edificació veïna sempre que resolgui les obertures i el tractament de façana. La reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis que és obligatori conservar. En aquest supòsit l'edificació que es pretén podrà ajustar-se al volum de l'anteriorment existent.

La separació al límit lateral de la finca respectarà les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació en el POUM.

2. Parcel·la mínima:

No es fixa superfície mínima de parcel·la.

Es prohibeix la subdivisió de les parcel·les existents, i l'agrupació que no estigui destinada a obtenir una parcel·lació regular o eliminar servituds existents. En cap cas es permetran divisions que resultin edificacions amb façana inferior a 4,50 m.

3. Façana mínima

La longitud de façana serà la de parcel·lació, obligant-se a l'ús unifamiliar o usos no residencials per a les edificacions amb longitud de façana igual o inferior a 4,50 m.

4. Planta Soterrani.

Tret de l'espai lliure interior de l'illa compresa entre els carrers Mestre Guiu, Sant Pol i Comella, no s'admeten plantes soterrani per a garatges; La coberta de l'edificació situada a l'interior d'aquell pati d'illa serà plana, i no ultrapassarà la cota 772 m.

Sí s'admeten els soterranis sense sortida directe al carrer destinats a dependències complementaries dels usos admesos a l'edificació.

5. Alçada reguladora i nombre màxim de plantes

a) Zona 6.1. Vila Vella

L'alçada reguladora per a cada edifici es determina gràficament per cada façana i carrer en els plànols d'ordenació "Façanes" de la sèrie 7 del Pla Especial aprovat.

La determinació de l'alçada d'un edifici es farà d'acord amb el que fixen els plànols de la sèrie 7 del Pla Especial, tot prenent com a referència la línia de coronació dels edificis veïns; no es prendrà com a cota absoluta.

Quan un edifici existent pugui ampliar la seva alçada per que així es grafia, ho farà sempre que l'alçada de la planta baixa sigui de 3,00 m.; en cas contrari haurà de mantenir l'alçada actual.

L'alçada mínima lliure a l'interior de les plantes pis serà de 2,60 m.

El nombre màxim de plantes admeses és el nombre de plantes en que es pot dividir, per defecte, l'alçada reguladora, considerant l'alçada mínima permesa per a cadascuna d'elles.

b) Zona 6.2 Raval:

En aquesta zona, l'alçada reguladora és de 9,40m. sense que el nombre de plantes pugui ésser superior a planta baixa i dues plantes (PB+2P). L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3m.

6. Coberta

La coberta de l'edifici serà de teula ceràmica vermella, tradicional, amb un pendent comprès entre un 25 i el 33 %, que arrancarà de cada façana de que consti l'edifici. No s'admeten els terrats ni les cobertes planes.

La canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o aram, però no de plàstic. El tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro, o d'aram amb parets de major gruix que les plantes superiors.

7. Elements constructius i ràfecs.

El vol màxim del ràfec de les teulades serà el següent:

Amplada carrer (m.)	Fins 2.90	De 2,90 a 3.80	De 3,80 a 4.85	Més de 4,85
Volada del ràfec (m.)	0.25	0.40	0.45	0.50

No es permeten els ràfecs construïts amb perllongació dels forjats de la última planta.

8. Cossos volats.

Els únics cossos volats admesos a les façanes són els balcons amb les següents condicions:

a) Característiques constructives:

La llosa del balcó tindrà un gruix màxim de 10 cm. i es separarà 40 cm. del pla de les parets mitgeres. La barana serà obligatòriament de ferro, composta de barrots verticals.

b) Els balcons sobre l'espai públic compliran les següents condicions:

Amplada carrer (m.)	Fins 3.80	De 3,80 a 4.85	Més de 4.85
Volada (m.)	0.15	0.20	0.25

Per determinar l'amplada d'un carrer d'amples desiguals es farà el promig.

c) Els balcons en les façanes dels edificis en situació P o Tr segons els Pla Especial aprovat, és a dir que donin als espais perimetrals o interiors de pati d'illa, la volada màxima és de 60 cm. la longitud màxima de cadascun dels balcons és 2,5 m. i la separació entre ells serà d'un metre.

d) En tots els casos, en projecció horitzontal, la suma de les longituds de tots els balcons en una mateixa planta no superarà el 50 % del total de longitud de la façana de l'edifici.

9 Composició de les façanes

Les edificacions es projectaran amb els elements constructius i arquitectònics similars als de les edificacions contigües o pròximes tradicionals existents, pel que fa a la proporció, forma, dimensions, i ritmes de les obertures, materials d'acabat i colors, i conservant la mateixa tipologia.

En la composició de les obertures de les façanes predominarà el ple sobre el buit, i la dimensió vertical sobre la horitzontal.

Els brancals de les obertures de les plantes baixes tindran una fondària màxima de 20 cm., però es podrà recular la porta per facilitar l'accés dels vehicles.

Els tancaments de les obertures exteriors podran ésser de fusta o alumini però sempre de color fosc. Si s'envernissen, prèviament es tenyiran.

Les baranes també es pintaran de color fosc, es recomana el gris-negre.

El color de les façanes serà un dels inclosos dins la carta de colors que s'adjunta al Pla Especial de la Vila Vella; i es triarà tenint en compte el volum i la forma de cada edificació o pintar, dels colors dels edificis veïns i de la seva situació respecte dels espais lliures. Caldrà justificar acuradament els criteris emprats a l'hora d'escollir el color de les façanes i l'ajuntament, mitjançant informe tècnic, podrà proposar les alternatives que es considerin més adients.

10. Materials de façana

La utilització de materials no habituals a les edificacions tradicionals hauran d'anar degudament justificats en el projecte corresponent.

No es permeten els següents materials i mètodes constructius.

- Aplacats de marbre.
- Parets de vidre.
- Plafons de plàstic
- Pissarra
- Ceràmica vidriada.
- Fusteria metàl·lica de color clar.
- Fusteria de PVC.
- Caixes de persiana vistes o marcades en façana

- Entregues de forjat vistes.

11 Cartells i tendals

a) Els rètols dels locals comercials s'admeten exclusivament a les plantes baixes, en les següents condicions.

Els suports dels rètols podrà ser de vidre, metacrilat, llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.

Quan els rètols tinguin volum s' inseriran necessàriament dins els buits de la façana en planta baixa.

Els rètols plans i de petita dimensió, i els de lletres de cos, es podran col·locar sobre la façana.

No es permetran els rètols lluminosos, però podran ser il·luminats.

b) Els tendals que es puguin col·locar seran de color cru.

Art. 187 Llicències

Les sol·licituds de llicència d'obres s'acompanyaran, a més de la documentació establerta amb caràcter general, d'un plànol de la façana o façanes de l'edifici o obra a realitzar, composada amb la resta de les façanes de les edificacions del tram de carrer de que es tracti, i que consten en el Pla Especial de la Vila Vella.

Art. 188 Edificabilitat.

L'edificabilitat de les subzones del Nucli Històric resulta de l'aplicació de les condicions d'edificació que s'estableixen per a cada subzona i de les generals corresponents al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Art. 189 Aparcament.

La creació de noves places d'aparcament privat o públic dins la zona de la Vila Vella, i del Raval només es permetrà en aquelles finques que puguin tenir accés directe des de vies públiques que tinguin una amplada igual o superior a 5 metres i siguin contínues amb aquesta mateixa amplada mínima fins a la vialitat urbana bàsica; també es podrà permetre l'aparcament privat en aquelles altres finques que hagin de tenir l'accés per carrers d'amplada inferior sempre que la planta baixa adquireixi el caràcter de porxada i l'alineació de la façana reculada de la planta baixa es situï a més de 5 metres de l'alineació del costat oposat del carrer, i a més d' 1,50 metres de l'alineació del mateix costat.

Les edificacions destinades a garatges es permeten exclusivament al pati interior de l'illa compresa entre els carrers Mestre Guiu, Sant Pol i Comella; L'accés rodat es verificarà amb les condicions establertes al punt anterior.

Art. 190 Usos

Els usos admesos són:

a) Habitatge:

Unifamiliar.

Plurifamiliar: en les edificacions de més de 4,50 m. d'amplada de façana.

El promig de la superfície útil dels habitatges de cada immoble no serà inferior a 60 m²

L'ús de nou habitatge no s'admet a la planta baixa de les edificacions que confronten directament amb la via pública.

b) Residencial.

c) Sanitari.

d) Recreatiu.

e) Religiós.

f) Cultural.

g) Oficines.

h) Equipaments.

i) Tallers artesanals

j) Comercial.

L'ús de garatge públic es permet exclusivament a les edificacions del pati interior de l'illa compresa entre els carrers Mestre Guiu, Sant Pol i Comella, previstes a l'article anterior.

SECCIÓ 2. ZONA D' EIXAMPLE. (7)

Art. 191 Definició

Correspon a aquelles àrees de creixement urbà que s'han desenvolupat a continuació del nucli històric, per llevant, fins a final del segle XX, ocupant terrenys situats ambdós costats de la carretera de Camprodon, i principalment els compresos entre aquella carretera i el Ter.

El traçat viari d'aquesta zona respon als plans d'eixample de finals del segle XIX i començament del XX; les illes estan ocupades fonamentalment per edificacions destinades a habitatges, en diferents intensitats, però també a altres usos urbans.

Art. 192 Delimitació de les zones d'eixample

En funció de la intensitat d'ocupació de les illes delimitades per la vialitat dels eixamples per l'edificació, de les condicions d'edificació, i dels usos admesos es distingeixen les següents zones:

Eixample en ordenació oberta. S'identifica en els plànols amb el codi (7.1)

Eixample en illa tancada . S'identifica en els plànols amb el codi (7.2)

Eixample en ordenació específica. S'identifica en els plànols amb el codi (7.3)

Subsecció Primera.. EIXAMPLE URBÀ. EN ILLA OBERTA (7.1)

Art. 193 Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres alineada al vial o reculada, segons es determina en els plànols d'alineacions de l'edificació, formant barres d'edificació en illes obertes confrontant amb espais lliures públics o privats.

Art. 194 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació són les següents:

1. Alineacions i reculades.

a) No es permet recular la façana respecte de l'alineació del vial al que dona front, tampoc no es permetrà el reculament de l'edificació respecte a les partions laterals de la parcel·la, tret en els casos i condicions de les lletres següents.

b) Es permetrà la reculada de l'edificació :
- Respecte les alineacions de les façanes que constitueix la testa dels edificis que formin el cap d'una fila d'edificació o respecte de l'alineació grafiada per a les façanes laterals.
- Respecte de l'alineació que delimita el pati interior d'illa
- També es permet la reculada respecte de l'alineació de vial o de l'espai públic quan es garanteixi la reculada de tot el front edificable de l'illa; el reculament no comportarà disminució de les dimensions del pati interior d'illa.

c) La dimensió mínima de la reculada de la façana lateral respecte dels límits de propietat haurà de ser l' exigible per als patis mixtes quan es pretengui la il·luminació o ventilació de l'edifici a través d'elles. El tractament d'aquestes façanes es farà com si es tractés d'una façana que confrontés amb la via pública; no s'hi permeten els cossos volats.

2. Alçada i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és la que es determina en els plànols, i no és mai superior a quatre plantes.

Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Nº màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
PB	4,0 m
PB+1PP	7,5 m
PB+2PP	9,5 m
PB+3PP	12,5 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3,20 m. pel damunt del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3. Façana mínima

L'amplada mínima de façana és de 7 m.

4. Cossos volats.

A més de complir les condicions establertes en caràcter general, respectaran les següents:

- a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar com a màxim:
En carrers de menys 6 m.: 0,20 m.
En carrers de 6 m. a 12 m.: 0,40 m.

En carrers de 12 m. o més : 0,60 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada s'admeten exclusivament les tribunes d'una volada màxima no superior a una vintena part de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,60 m., i en una llargada equivalent a un terç de l'amplada de la façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues tercers parts de l'amplada de la façana.

5. Fondària edificable.

La fondària edificable màxima de l'edificació és la que es determina per a cada illa en els plànols.

6. Espai lliure de parcel·la.

L'espai de parcel·la no ocupable per l'edificació segons les fondàries i perímetres de l'edificació grafiades als plànols, té el caràcter de jardí privat i d'espai lliure d'edificació. No s'hi permetran les construccions permanents, independentment de la seva finalitat, tret de les rampes d'accés de vehicles als garatges de les edificacions.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la compresa dins la fondària edificable podrà ser ocupat en planta soterrani. L'espai lliure interior d'illa de les parcel·les en que l'alçada de l'edificació sigui de quatre plantes, podrà ser ocupat en planta soterrani fins una fondària de 18 metres, si la fondària edificable és inferior, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta.

Art. 195 Usos

Els usos permesos en aquestes zones són:

- Ús dominant:
Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
En les parcel·les situades en àmbits subjectes a anterior planejament derivat aprovat es respectarà el nombre màxim d'habitatges que en aquell planejament s'hi estableixi.
L'ús d'habitatge en planta baixa només es permetrà quan es garanteixi la il·luminació i ventilació de totes les peces principals a través de l'espai lliure de parcel·la, o espais lliures públics altres que la vialitat; o bé directament de la vialitat, quan el paviment de les peces de l'habitatge estigui situat a una cota superior a 0,50 m per sobre la rasant de la vorera amb la que confronti cada peça.
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit i tipus 4.b) Comerç mitjà.
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Aparcament.
Docent.
Sanitari.

Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.

- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 196 Tanques

Les parets de tanca dels solars podran seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1, 80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

Subsecció Segona. EIXAMPLE URBÀ EN ILLA TANCADA (7.2)

Art. 197 Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres alineada al vial, formant illes tancades per l'edificació en tot el seu perímetre, o bé, quan la forma de l'illa és allargassada, formant barres d'edificació a un sol costat.

Art. 198 Condicions d'edificació

1. Alineacions i reculades.

No es permet recular la façana respecte de l'alineació del vial al que dona front, tampoc es permetrà la reculada de l'edificació respecte a les partions laterals de la parcel·la, tret del parament que constitueixi la testa dels edificis que formin el cap d'una barra d'edificació.
Es permetrà la reculada de l'edificació respecte a l'alineació interior.

2. Alçades i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és la que es determina en els plànols, i no és mai superior a cinc plantes. Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Nº màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
PB	4,0 m
PB+ 1PP	7,5 m
PB+ 2PP	9,5 m
PB+ 3PP	12,5 m
PB+ 4PP	15,2 m

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3,20 m. pel damunt del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3. Façana mínima

L'amplada mínima de façana és de 7 m.

4. Cossos volats i sortints.

A més de complir les condicions establertes en caràcter general, respectaran les següents:

a) Cossos volats oberts.

Els balcons, podran volar com a màxim:
En carrers de menys 6 m.: 0,20 m.
En carrers de 6 m. a 12 m.: 0,40 m.
En carrers de 12 m. o més: 0,60 m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,60 m.,
En projecció horitzontal els cossos tancats i mig tancats no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de la façana.

c) La longitud total dels cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

5. Fondària edificable.

La fondària edificable màxima per a la planta baixa i per a la planta pis és la que es determina en cada illa en els plànols E 1/2000.

6. Espai lliure d'illa.

L'espai no edificable en planta baixa o en planta pis, tindrà el caràcter de jardí privat i d'espai lliure d'edificació. Només s'hi permetran les construccions en el subsòl previstes al punt següent.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la part de parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa, i de l'espai lliure interior d'illa podran ser ocupats en planta soterrani, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta.

Art. 199 Alçada mínima

L'alçada mínima de les edificacions en aquesta zona es la que correspon a un edifici de PB més la meitat del nombre de plantes pis permeses, arrodonit al nombre sencer més pròxim per excés.

És a dir:

Nº màxim de plantes permeses	Nombre mínim de plantes
PB	PB
PB+ 1PP	PB + 1PP

PB+ 2PP	PB + 1PP
PB+ 3PP	PB + 2PP
PB+ 4PP	PB + 2PP

Art. 200 Usos

Els usos permesos en aquestes zones són:

- Ús dominant:
Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
L'ús d'habitatge nou només es permès a les plantes pis.
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit i tipus 4.b) Comerç mitjà.
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: tipus 9.a) Indústria- taller i 9.b) Indústria tipus I (exclusivament en planta baixa d'edifici d'altres usos).
Aparcament. (Tret de les finques amb accés exclusiu pel C/ Beat Miró)
Docent.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 201 Tanques

Les parets de tanca dels solars podran seran d'obra fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1, 80 m. podran ésser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

Subsecció Tercera. EIXAMPLE URBÀ AMB ORDENACIÓ ESPECÍFICA. (7.3)

Art. 202 Definició

Els terrenys així qualificats es corresponen amb aquelles parts de la zona d'Eixample en les que s'han establert condicions específiques d'ordenació, a través de les fitxes del polígon d'actuació on estan compnreses.

Art. 203 Tipus i condicions d'edificació de la zona d'Eixample urbà amb ordenació específica (7.3)

El tipus i les condicions d'ordenació de les edificacions dels terrenys d'aquesta zona, són les que es determinen específicament en la seva fitxa del polígon.

Quan no estiguin expressament determinats, els usos admesos són els que corresponen a la zona d'Eixample en edificació oberta.

SECCIÓ TERCERA. ZONA SUBURBANA (8)

Art. 204 Definició

Aquesta zona es correspon amb aquelles àrees que s'han consolidat en la seva major part a partir d'un tipus edificatori constituït per habitatges unifamiliars, o plurifamiliars entre mitgeres, baixa alçada, amb jardí, de promoció individual o conjunta, formant fileres d'edificació però també, en determinats casos, illes tancades, resultat de les previsions del planejament general o derivat anterior.

Art. 205 Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres, formant files d'edificació amb façanes alineades al vial, o reculades per a l'establiment de jardins frontals; en limitats casos, formant illes tancades per les edificacions, segons es determina en els plànols d'ordenació.

Art. 206 Divisió en zones

En funció dels usos admesos i de les condicions d'edificació es distingeixen les següents zones:

- 1) Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arreglerats (8.1)
- 2) Zona suburbana d'habitatges plurifamiliars. (8.2)

Art. 207 Regulació de l'ús

1. Zona Suburbana d'habitatges unifamiliars arreglerats:

Els usos permesos són:

- Ús dominant:
Habitatge:
1a) Habitatge unifamiliar.
En els àmbits provinents de plans derivats, el nombre màxim d'habitatges no ultrapassarà el que s'hi estableix en el pla corresponent, si fos inferior al que resulta d'aplicació dels paràmetres d'aquest POUM.
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Oficines i serveis.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Aparcament.

- Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

2. Zona Suburbana d'habitatges plurifamiliars.

Els usos permesos són:

- Ús dominant:
Habitatge:
1a) Habitatge unifamiliar.
1b) Habitatge plurifamiliar.
La densitat màxima és d'un habitatge per cada 100 m² de sostre edificat. En les parcel·les situades en àmbits subjectes a anterior planejament derivat aprovat es respectarà el nombre màxim d'habitatges que en aquell planejament s'hi estableixi, així com les altres limitacions d'usos compatibles, en el seu cas.
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Comerç:
4.a). Comerç petit
4.b) Comerç mitjà, limitat a les parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: tipus 9.a) Indústria- taller.
Docent.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 208 Condicions comunes d'ordenació de l'edificació

Les condicions que regeixen l'edificació a la zona suburbana són les següents:

1. Alineacions i reculaments:

Les façanes s'alinearàn necessàriament a l'alineació del vial tret en aquells fronts de carrer senyalats en els plànols en els quals es determina reculada respecte a l'alineació del vial per a l'establiment de jardins privats; sí es permet el reculament respecte a l'alineació posterior de l'edificació. No es permet el reculament lateral respecte a les parets mitgeres, però sí es permetrà el reculament de la façana que constitueix un cap de filera.

2. Alçades i nombre màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és la que es determina en els plànols, i no és mai superior a tres plantes. Les alçades que corresponen al nombre de plantes són les següents:

Nº màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
PB	3,5 m.
PB+ 1PP	6,5 m.
PB+ 2PP	9,6 m.

El sostre de la planta baixa s'ha de situar a una alçada mínima de 3,00 m. pel damunt del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

3. Cossos volats.

A més de complir les condicions establertes en caràcter general, respectaran les següents:

a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar com a màxim:
En carrers de 10m a 12m: 0,60m.
En carrers de més de 12m: 0,80m.

b) Cossos volats tancats i mig tancats.

En carrers de 12 m. o més d'amplada es podran construir cossos volats tancats o mig tancats d'una dimensió màxima de vol de 0,80m.
En projecció horitzontal aquests cossos no ocuparan més d'una tercera part de la longitud de façana.

c) La longitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocuparà més de les dues terceres parts de l'amplada de la façana.

d) El reculament de l'alineació de façana en aquells fronts de carrer en que així es grafia computarà com amplada de vial als únics efectes del càlcul del vol màxim.

4. Fondària edificable

La fondària edificable màxima coincideix en totes les plantes i és per a cada front d'edificació la que es senyala en els plànols d'ordenació, i no excedeix dels 12.00 m.

5. Espai lliure d'illa.

L'espai no ocupat per l'edificació segons el que estableixen les condicions d'ordenació, tindrà el caràcter de jardí privat, lliure d'edificació. No s'hi permeten les edificacions permanents independentment de la seva finalitat, tret d'allò previst al punt següent.

6. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani.

Només es permetrà l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre la rasant del carrer i la del terreny en el pla vertical de la fondària edificable, el sostre de la planta baixa resulti a la mateixa cota o inferior a la del terreny; en aquest cas, es permetrà l'ocupació del subsòl fins una fondària tres metres superior a la grafiada als plànols per a la planta baixa.

Art. 209 Condicions de parcel·lació i d'edificació de les agrupacions d'habitatges.

1. Zona Suburbana d'edificació d'habitatges unifamiliars arreglerats.

a) Front mínim i parcel·la mínima:

A la zona suburbana d'edificació unifamiliar, als efectes de regulació de la parcel·lació i l'edificació es distingeixen: els lots edificables, i les parcel·les dels habitatges unifamiliars.

El lot és la superfície de terreny assignada a cada rengle d'edificació que ha de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari. Cada lot ha de tenir una superfície com a mínim, equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes. Parcel·la és la superfície que s'adscriu a cadascun dels habitatges unifamiliars.

La llicència de divisió de cada lot en parcel·les només podrà ser autoritzada simultàniament o en posterioritat a la concessió de la llicència d'obres de la filera de que es tracti.

b) Amplada mínima dels habitatges i parcel·la mínima.

L'amplada mínima de cada habitatge unifamiliar és de 6,00 m. i la superfície mínima de parcel·la és de 120 m².

c) Condicions dels rengles d'edificació.

El nombre màxim d'habitatges agrupats és de sis, i la longitud màxima de la filera és 40 m.; la longitud mínima és l'equivalent a la de dos habitatges.

La separació mínima entre fileres o entre filera i altres edificacions és de 4 m.

d) Unitat de projecte.

Els habitatges compresos en cada filera d'edificació han de ser objecte d'un únic projecte de construcció i d'edificació simultània que asseguri la unitat arquitectònica del conjunt.

e) Parcel·les procedents de plans derivats.

En les parcel·les procedents de plans derivats aprovats prevaldran les condicions que en aquests s'hi estableixen, a les previstes a les lletres anteriors.

2. Zona Suburbana d'edificació plurifamiliar.

a) Front mínim i parcel·la mínima.

La longitud mínima del front de parcel·la és de 7 m. Les parcel·les de 12,00 m. o més metres de front es permet la divisió, un cop autoritzada la construcció d'un projecte d'edificació unitari, en parcel·les de 6,00 m. de front mínim.

SECCIÓ QUARTA. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Subsecció Primera. DISPOSICIONS COMUNES

Art. 210 Definició

Comprèn aquelles àrees destinades a usos residencials, en que els espais no edificats de la parcel·la n'ocupen la major extensió, i en les que les edificacions estan separades respecte de tots o quasi tots els límits de la parcel·la.

Comprèn tan les zones amb característiques de ciutat-jardí com aquelles altres en les que predomina el tipus d'edificació aïllada.

En funció de la mida de les parcel·les i de la intensitat d'edificació i d'ús permesos es diferencien les següents zones:

Zona d'edificació aïllada unifamiliar

Zona d'edificació aïllada plurifamiliar

Art. 211 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Subsecció Segona. ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (9)

Art. 212 Divisió en zones

En funció de la superfície de parcel·la i de la intensitat d'edificació es distingeixen les següents zones d'edificació aïllada familiar:

Zona d'intensitat 1 (9.1)

Zona d'intensitat 2 (9.2)

Zona d'intensitat 3 (9.3)

Zona d'intensitat 4 (9.4)

Zona d'intensitat 5 (9.5)

Art. 213 Regulació de l'ús

- Ús dominant:
 - Habitatge:
 - 1a) Habitatge unifamiliar. Un habitatge per cada parcel·la.
- Usos compatibles:
 - Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
 - Comerç:
 - 4.a). Comerç petit, només en les parcel·les que confronten amb vials de la xarxa viària urbana bàsica, fins a 50m² de superfície de venda al públic.
 - Oficines i serveis, fins a un 25% del sostre edificat en cada parcel·la.
 - Restauració.

- Docent.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Cultural.
- Associatiu.
- Religiós.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Aparcament.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 214 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar són les establertes en aquest article, tret de la Zona d'intensitat 5, que són les del pla derivat definitivament aprovat de l'àmbit on es troben, i que es reproduïxen a l'Annex 3, amb les salvetats que específicament se senyalen per aquesta zona als punts següents:

1. Superfície mínima i front mínim de parcel·la:

	Front mínim	Superfície mínima
Zona d'intensitat 1	20 m.	800 m2
Zona d'intensitat 2	18 m.	600 m2
Zona d'intensitat 3	16 m.	400 m2
Zona d'intensitat 4	14 m.	250 m2

2. Separacions mínimes

Zona	Front de vial	Fons de parcel·la	Laterals	Entre edificacions.
Zona d'intensitat 1	5 m.	3 m.	3 m.	6 m.
Zona d'intensitat 2	5 m.	3 m.	3 m.	6 m..
Zona d'intensitat 3	5 m.	3 m.	3 m.	6 m.
Zona d'intensitat 4	3 m.	4 m.	2 m.	4 m.

En la subzona d'intensitat 4 es permetrà adossar lateralment les edificacions de dues parcel·les contigües respecte del límit comú quan la promoció i construcció sigui simultània.

En el cas que la parcel·la limiti directament amb una edificació existent en una parcel·la veïna, la nova edificació també s'hi permetrà adossar, sense separació lateral, en una longitud i alçada no superiors a la d'aquella edificació existent.

Les edificacions auxiliars admeses respectaran les separacions als límits de parcel·la tret d'aquelles que per raó del desnivell existent entre la cota del terreny de la parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. En aquest cas, l'edificació podrà alinear-se al vial.

Les separacions de les edificacions que s'estableixen en aquest article s'aplicaran a les noves edificacions. Nogensmenys, les noves edificacions compreses entre parcel·les ja edificades, i les

ampliacions de les edificacions existents, podran seguir l'alineació consolidada per les separacions establertes pel planejament anteriorment vigent.

3. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

	Ocupació màxima %	Edificabilitat m2/m2
Zona d'intensitat 1	30 %	0,40
Zona d'intensitat 2	30 %	0,40
Zona d'intensitat 3	40 %	0,50
Zona d'intensitat 4	40 %	0,80

L'ocupació de la parcel·la a la zona d'intensitat 5 del pla parcial del Molí Petit serà com a màxim del 35%.

4. Alçada màxima de l'edificació i nombre màxim de plantes:

L'alçada màxima de les noves edificacions és de 6,50 m per a totes les zones, i el nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

5. Edificació auxiliar.

Amb caràcter general s'admet l'edificació auxiliar en aquelles parcel·les que per raó del desnivell existent entre la cota de parcel·la i la rasant del carrer permeti encastar-la totalment dins el terreny. En aquest cas, l'edificació auxiliar podrà alinear-se al vial, i la seva alçada total màxima és de 2,50 m.

Tret de l'anterior situació l'edificació auxiliar només es permet en les parcel·les de la zona d'intensitat 1. En aquesta zona les edificacions auxiliars poden ocupar com a màxim el 3 % de la superfície de parcel·la amb una alçada màxima de 2,8 m. sobre la cota natural del terreny.

Art. 215 Parets de tanca

Les parets o elements de tanca dels solars podran ser opaques fins a un màxim de 0,60 m. i fins una alçada total de 1,80 m. podran ser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

Subsecció Tercera. ZONA D'EDIFICACIÓ AILLADA PLURIFAMILIAR (10)

Art. 216 Divisió en zones

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació s'estableixen les següents zones:

1. Edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 1 (10.1)
2. Edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (10.2)

Art. 217 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Art. 218 Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d' intensitat 1. (10.1)

1. Superfície mínima i front mínim de parcel·la:

	Front mínim	Superfície mínima
Zona d'intensitat 1	16 m	600 m2

2. Separacions mínimes:

Les separacions de l'edificació a les partions i entre els edificis respectaran les distàncies mínimes següents:

Zona	Front de Vial	Fons de parcel·la	Laterals	Entre edificacions
Zona d'intensitat 1	5 m.	3 m.	3 m.	6 m.

Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la: serà igual a l'alçada de l'edifici més alt respecte dels que es mesuri la separació.

3. Ocupació i edificabilitat màximes de parcel·la:

	Ocupació màxima	Edificabilitat m2/m2
Zona d'intensitat 1	30 %	0,90

Es podrà ocupar fins un 10 % més de la superfície de la parcel·la en plantes soterrani sempre que es destinin a garatge i s'asseguri que, en planta baixa, l'espai ocupat quedarà ordenat com a jardí, i es respectin també per aquelles plantes les separacions mínimes.

4. Alçada d'edificació.

	Alçada màxima	Nombre màxim de plantes
Zona d'intensitat 1	9,20 m	PB + 2PP

Art. 219 Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (10.2)

1. La zona d'edificació aïllada d'intensitat 2, correspon als terrenys edificats segons aquest tipus d'ordenació, i seguint condicions específiques d'ordenació de l'edificació establertes en anteriors planejaments.

2. Les condicions d'ordenació de l'edificació dels terrenys d'aquesta zona, es corresponen amb les definides pel propi projecte inicial de construcció en base al que fou autoritzada la llicència d'obres; aquestes condicions exhaureixen l'ocupació de parcel·la, el sostre edificable, l'alçada i el nombre màxim d'habitatges permesos.

Només es permetran aquelles alteracions de les edificacions que responguin a un projecte unitari.

Art. 220 Regulació de l'ús

Els usos permesos en aquesta subzona són:

- Ús dominant:
Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Oficines i serveis: en un màxim del 25 % del sostre edificable de la parcel·la.

Els següents exclusivament en situació de planta baixa:

Comerç: tipus 4.a). Comerç petit
Restauració.
Docent.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 221 Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, es correspon amb el número sencer més pròxim, per excés o per defecte, al que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 metres quadrats de sostre construït.

Art. 222 Pareds de tanca

Les parets i elements de tanca dels solars podran ser opaques fins una alçada màxima de 0,60 m; fins a una alçada total de 1,80 m. podran ser tancats amb un element de reixa o amb plantes de jardí.

SECCIÓ CINQUENA. ZONA AMB VOLUMETRIA CONSOLIDADA. (11)

Art. 223 Definició.

Aquesta zona comprèn aquelles illes o parcel·les on les edificacions destinades en general a usos residencials no poden ser objecte d'alteracions de la volumetria existent bé per que estan compreses dins el catàleg de béns protegits, bé per que la seva ampliació resultaria inadequada en relació al context urbà en el que estan emplaçades.

Art. 224 Condicions d'ordenació de l'edificació.

Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les de l'edificació existent. Aquestes condicions exhaureixen l'ocupació de parcel·la, el sostre edificable, l'alçada i el nombre màxim d'habitatges permesos, si aquest nombre correspon a una densitat superior a un habitatge per cada 100 m2 de sostre construït.

Només es permetran aquelles alteracions de les edificacions que responguin a un projecte unitari, i ampliacions en planta baixa, el sostre de les quals no ultrapassi el que resulti d'aplicar el coeficient 0,1 m2/m2 a la superfície lliure de parcel·la, sense perjudici de les restants condicions aplicables en cas d'estar compreses dins el Catàleg de Béns Protegits.

Les edificacions no incloses en el catàleg de béns protegits podran ser objecte d'enderroc i de reconstrucció dins l'àmbit de la unitat de zona, respectant les condicions establertes al primer paràgraf, i a les condicions de separació de l'edificació respecte als espais públics, quan així es determini en els plànols d'alineacions.

Art. 225 Condicions d'ús

A més dels usos per als que foren construïdes les edificacions, s'hi admeten els usos de la zona d'edificació aïllada plurifamiliar, amb les limitacions de densitat d'habitatges establertes a l'article anterior.

SECCIÓ SISENA. VERD PRIVAT (12)

Art. 226 Definició

Es qualifiquen sota aquesta denominació:

a) Els espais que per l'especial interès paisatgístic, històric, o cultural dels jardins i les edificacions que contenen han d'ésser objecte de protecció.

b) Aquells terrenys que han de ser lliures d'edificació per a la salvaguarda de les visuals o perspectives en relació a un edifici, o conjunt d'interès arquitectònic o històric, inclosos dins el catàleg de béns protegits.

c) Els terrenys que, en el planejament general o de desenvolupament anteriorment aprovats, tenen aquesta qualificació.

Art. 227 Protecció de l'edificació

S'autoritzaran únicament les obres de consolidació, conservació, millora i restauració de les edificacions existents dins aquests espais, però no s'hi poden realitzar obres de nova planta, ni les d'enderroc de les edificacions protegides, d'acord amb les normes específiques establertes al Catàleg de Béns Protegits.

Art. 228 Protecció de la vegetació i el paisatge

Es conservarà la vegetació i els jardins actuals, i s'admetran les operacions normals de poda selectiva, millora i replantació d'aquestes zones.

Les operacions que modifiquin substancialment l'ordenació dels jardins han de ser objecte d'un projecte d'enjardinament i llicència municipal, i s'hauran d'efectuar d'acord amb les disposicions del Catàleg de Béns Protegits, si és el cas.

Art. 229 Titularitat

La qualificació d'espais urbans d'especial protecció és compatible amb la propietat privada dels mateixos d'acord amb el destí actual del sòl, o d'aquells que resultin plenament compatibles amb la conservació dels valors que es protegeixen.

Terrenys qualificats com a verd privat dins l'àmbit del pla parcial del Molí Petit, podran ser dividits per a ser agregats simultàniament a les parcel·les que hi confronten

Quan els terrenys qualificats com a verd privat formin part d'una finca de major extensió no se'n permetrà la segregació si la part restant de finca té atribuït aprofitament urbanístic privat.

SECCIÓ SETENA. ZONES PER A USOS INDUSTRIALS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

Subsecció Primera. INDUSTRIA AÏLLADA (13)

Art. 230 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions aïllades.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Indústria aïllada d'intensitat 1 (13.1)
2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (13.2)
3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (13.3)

Art. 231 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Subsecció Segona. INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (13.1)

Art. 232 Condicions d'edificació:

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 5.000 m²
El front mínim és de 50 m.
2. Ocupació. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 50 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments i zona enjardinada.
3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 0,65 m² /m² a la superfície de la parcel·la.
4. Nombre màxim de plantes: 3 plantes
5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 12 m.
6. Separacions.
Les noves edificacions en cadascun dels seus punts es separarà, respecte dels vials i espais públics, una distància no inferior a la seva alçada i com a mínim les següents:

Front de parcel·la	10 m.
Altres límits de parcel·la:	5 m.
7. Cossos i elements volats: Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.
8. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 233 Edificacions auxiliars

S'admetran elements oberts per a la protecció de les zones d'aparcament que es separaran de tots els límits de parcel·la una distància no inferior a la seva alçada, i amb una ocupació màxima del 10 % de l'espai lliure de parcel·la.

S'admeten altres edificacions auxiliars amb una alçada màxima de 3,00 metres que computaran als efectes del càlcul del sostre i ocupació màxima de parcel·la que es podran situar a una distància no inferior a la seva alçada en relació a tots els límits de parcel·la.

Art. 234 Ordenacions volumètriques alternatives

Respectant les condicions d'edificabilitat, volum i ocupació màxims, així com les separacions mínimes per a les noves edificacions, es permetran ordenacions volumètriques alternatives.

Art. 235 Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,50 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 236 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
- Usos compatibles:
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i bens d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 237 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

Subsecció tercera. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (13.2)

Art. 238 Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 2.000 m²
El front mínim és de 25 m.
2. Ocupació.
És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,90 m2/m2 a la superfície de la parcel·la.

4. Nombre màxim de plantes: 2 plantes

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.

6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 5 m.

7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 239 Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art. 240 Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 241 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
- Usos compatibles:
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

- Usos incompatibles:
Els usos restants

Art. 242 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima. No obstant en parcel·les de superfície superior a 2.000 m2 s'admet un nombre d'establiments igual al que resulti d'aplicar la proporció de tres establiments per cada 2.000 m2 de parcel·la, dins l'edificació amb un mínim de 400 metres de sostre construït en planta baixa cadascun.

Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la

Subsecció Quarta. ZONA D'INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (13.3)

Art. 243 Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

La superfície mínima de parcel·la és de 1.000 m2

El front mínim és de 20 m.

2. Ocupació.

És la que resulta de respectar les separacions als límits de parcel·la. En cap cas l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ultrapassarà el 60 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies, aparcaments, pas de vehicles i zona enjardinada en el seu cas.

3. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient de 1,1 m2/m2 a la superfície de la parcel·la

4. Nombre màxim de plantes: 2 plantes

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 9 m. al perímetre de l'edificació i 10 m. el punt més alt de la coberta.

6. Separacions.

Alineacions de vials i espais lliures: 4 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)

Altres límits de parcel·la: 5 m.

A l'àmbit de l' anteriorment vigent pla parcial de Cal Gat la separació respecte de les zones verdes podrà ser menor per tal de mantenir la regularitat de les alineacions de les edificacions.

7. Agrupació de parcel·les.

Mitjançant projecte d'edificació unitari, a sol·licitud dels propietaris interessats, i respectant les restants condicions d'ordenació i usos, l'edificació de dues parcel·les contigües es podran construir adossades respecte del límit comú.

8. Cossos i elements volats.

Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.

Art. 244 Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art. 245 Tanques

Les tanques podran ser opaques, d'obra fins una alçada màxima de 0,60 m. Fins a 2 m. les tanques seran de reixa o filat metàl·lic, o plantacions vegetals.

Art. 246 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial
- Usos compatibles:
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem.
Logístic.
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants

Art. 247 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

SECCIÓ VUITENA. ZONA INDUSTRIAL SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (14)

Art. 248 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la ubicació d'indústries i magatzems en edificacions agrupades entre mitgeres, alineats o no a la via pública, formant barres, segons els perímetres grafiats als plànols d'alineacions de l'edificació.

En funció de la superfície mínima de parcel·la es distingeixen als plànols les següents subzones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 1 (14.1)
2. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 2 (14.2)

Art. 249 Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres.

Art. 250 Reculament de l'edificació

No es permetrà el reculament respecte de l'alineació fixada per a l'edificació pel front de la via pública, tret que es garanteixi per a la totalitat del front edificable de la barra. Es permetrà el reculament respecte dels restants fronts.

Art. 251 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

	Parcel·la mínima m2	Front mínim (m)
Zona d'intensitat I	500	16
Zona d'intensitat II	250	12

2. Ocupació.
L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació grafiades als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

3. Edificabilitat.
El sostre màxim edificable no ultrapassarà en cap cas el que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,80 m2/m2 a la superfície de la parcel·la.

4. Alçada màxima.
L'alçada màxima per a les edificació que en els plànols d'alineacions es determinin com edificables només en planta baixa, l'alçada és de 5,00 m. L'alçada màxima per a la resta d'edificacions és de 9,00 m.; tret de l'àmbit de l' anteriorment vigent pla parcial de Cal Gat, que és de 8,00 m. Aquesta alçada es prendrà al punt més alt de la coberta.

5. Cossos i elements volats:
No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

6. Tots els elements tècnics de les instal·lacions industrials com xemeneies, ponts grua, conduccions, etc., que siguin imprescindibles pel procés industrial i que sobrepassin l'alçada reguladora, quedaran sotmesos a una autorització especial.
Les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior als 6,5 metres s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida en que ultrapassi aquella alçada, amb un mínim de tres metres.

Art. 252 Tanques

Les tanques es construïran segons el model que hagi estat aprovat en el planejament, o en defecte, segons l'ordenança que s'aprovi, seran unitàries per a totes les parcel·les d'una mateix front d'illa.

Art. 253 Acabats exteriors

Les façanes es tractaran amb acabats del propi material, i no es permet deixar vista la fàbrica de maó per ser revestida. Els remolinats, revocats o arrebossats de les façanes exteriors només s'admeten pintats.

Les cobertes es faran obligatòriament amb planxa lacada de color teula o verd. No s'admeten expressament les cobertes de teula o de plaques de fibrociment.

El material de la fusteria de les obertures de façana serà d'acer, alumini, amb acabat de color fosc; i no s'admeten les finestres modulars de formigó.

Art. 254 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Tots els compresos dins l'ús general industrial; no obstant, els terrenys d'aquesta zona compresos en illes compartides amb altres zones d'ús dominant residencial, l'ús industrial es limitarà als tipus 9a i 9b.
- Usos compatibles:
Comerç: únicament s'admet l'ús de comerç a l'engròs. El comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció.
Magatzem
Logístic
Estació de servei.
Aparcament.
Servei viari.
Tallers de reparació de vehicles
Serveis urbans.
Als terrenys d'aquesta zona compresos en illes compartides amb altres zones d'ús dominant residencial s'hi admetrà l'ús d'Oficines i Serveis, i Comerç.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Oficines i serveis.
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 255 Densitat d'establiments

S'admet un establiment per cada 250 m² de parcel·la.

SECCIÓ NOVENA. ZONA PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (15)

Art. 256 Definició

Correspon a aquelles àrees destinades a la implantació d'activitats econòmiques terciàries i serveis en les quals el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 257 Condicions d'ordenació

1. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:
Superfície mínima : 1.500 m²
Front mínim: 20 m
2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:
Ocupació màxima de parcel·la: 50 %
Edificabilitat màxima: 0,75 m²/m²
3. Volum màxim edificable:
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 3,5 m³/m²s.
4. Alçada màxima i nombre màxim de plantes:
L'alçada màxima és de 7,5 m. El nombre màxim de plantes és de planta baixa + planta pis.
5. Separacions:
Alineacions de vials i espais lliures: 10 m. (o la grafiada als plànols d'alineacions)
Altres límits de parcel·la: 5 m.
6. Cossos i elements volats:
Els cossos i elements volats dins la parcel·la respectaran les separacions establertes per a l'edificació al punt anterior, i computaran en el càlcul del sostre i ocupació de la parcel·la segons les normes per al tipus d'edificació aïllada.

Art. 258 Condicions d'ús

- Usos dominants:
Tots els compresos dins l'ús general terciari.
- Usos compatibles:
Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Comerç: tots els tipus: 4.a). Comerç petit; 4.b) Comerç mitjà i 4.c) Comerç gran
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: tots els tipus 7.a) Recreatiu tipus I i 7.b) Recreatiu tipus II.
Estació de servei.
Serveis tècnics i mediambientals.
Docent.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.

- Religiós.
- Serveis urbans.
- Lleure.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
 - Habitatge.
 - Oficines i serveis.
 - Aparcament.
 - Magatzem.
- Usos incompatibles:
 - Els usos restants.

S'admet fins a dos establiment per parcel·la. Els accessos als establiments s'efectuaran des de l'interior de la parcel·la

Per a la implantació d'establiments comercials caldrà tenir en compte allò establert a l'article 4.8 de la Llei 8/2005 d'Equipaments Comercials.

La dotació d'aparcament per aquesta zona és de 2 places per cada 100 m2 de superfície edificada, mentre no estigui definida la tipologia comercial específica a implantar que en requereixi una dotació més elevada. .

CAPÍTOL 2. SÒL URBÀ SUBJECTE A PLANEJAMENT DERIVAT

SECCIO PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 259 Delimitació de sectors de planejament derivat

Són objecte de plans de desenvolupament aquells terrenys en els quals el POUM preveu bé una ampliació d'abast limitat del sòl urbà consolidat, o bé el canvi dels usos permesos pel planejament anteriorment vigent; també inclou aquells àmbits que en el planejament vigent es preveuen com a sòl urbà objecte de pla de millora urbana o polígons d'actuació d'ordenació complexa, i que encara no ha estat desenvolupat.

Els sectors de sòl urbà subjecte a planejament derivat són els següents:

- PMU 1. Colònia Llaudet
- PMU 2. Camp de Futbol
- PMU 3. Cotolla
- PMU 4. Fàbrica Espona
- PMU 5. Carretera Vella d'Ogassa

SECCIO SEGONA. SECTORS DE PLANS DE MILLORA URBANA.

PMU 1. LLAUDET

Art. 260 Definició

Aquest sector de sòl urbà no consolidat, per a usos industrials i per a altres activitats econòmiques es correspon amb els terrenys ocupats per la mateixa colònia Llaudet, i els situats més a l'est, compresos en una franja a cada banda de la carretera N-260, fins al torrent del Pla d'en Sala. Es correspon amb l'àmbit previst en el document de modificació puntual del Pla General aprovat definitivament el dia 1 d'Octubre de 2008 per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Art. 261 Objectius del pla de millora

Aquest pla de millora urbana té per a objecte:

- 1) Establir l'ordenació conjunta de les àrees ja edificades i les de nova incorporació, previstes a la modificació puntual del pla general anteriorment aprovada, tenint en compte els espais naturals protegits del perímetre.
- 2) Rehabilitació del conjunt format per l'edifici - fàbrica i els habitatges.
- 3) Transformar el tram de carretera compresa dins l'àmbit en una nova avinguda, que ha de realitzar la doble funció d'eix d'estructura de la Colònia Llaudet, i de via d'accés al nucli urbà de Sant Joan.
- 4) Urbanitzar tot l'àmbit d'actuació del polígon amb la millora o nova implantació de totes les infraestructures de serveis, i de vialitat, i establint entre l'àmbit del pla i el nucli de Sant Joan les

infraestructures de: portada d'aigua de la xarxa municipal, de sanejament de nova vialitat per a bicicletes i vianants.

Art. 262 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,356 m2/m2.

Edificabilitat màxima per a ús industrial: 0,264 m2/m2

Edificabilitat màxima per a ús de Colònia Industrial: 0,092 m2/m2

Art. 263 Condicions d'ús

1) Sòl per a usos industrials

- Ús dominant:
Ús general industrial
- Usos compatibles
Ús general terciari
(Només s'admet l'ús de comerç a l'engròs; el comerç al detall només s'admet per als productes i béns d'equip auxiliars per a la indústria o la construcció. S'admet l'ús d'oficines o despatxos propis per a cada establiment dels permesos als punts anteriors)
- Usos complementaris:
Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
Els usos restants

2) Sòl per a ús de Colònia Industrial

- El usos admesos en aquest sòl són els establerts per a la zona homònima . a les Normes de la Modificació Puntual del Pla General de la Colònia Llaudet aprovada definitivament

3) L'activitat comercial complementària dels usos industrials es subjectarà a allò previst a l'article 14.2 de la normativa del PTSEC.

Art. 264 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.

1. Es distingeixen els següents sòls privats, segons els usos i les condicions d'edificació admeses:

- Sòl industrial.
- Sòl per a ús de Colònia Industrial

2. L'ús de Colònia Industrial es limita als sòls situats al costat nord de la carretera N-260 on estan implantades les edificacions existents destinades a habitatge i les naus industrials antigues.

3. Els espais lliures es concentraran en la seva major proporció al costat nord de la N-260, al costat del riu.

4. El projecte de pla de millora i el d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla, i aniran a càrrec del sector.

5. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

6. El projecte de modificació del traçat de l' N-260 al seu pas pel sector, que inclou un nou pont sobre el torrent de Clarà es sotmetrà al procediment de decisió prèvia d'avaluació d'impacte ambiental, considerant les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei. L'ampliació de la carretera no podrà comportar una ocupació significativa dels terrenys qualificats com a espais lliures situats entre la carretera i el riu.

Art. 265 Condicions d'ordenació de l'edificació.

Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments seran les ja aprovades al PMU de la Colònia Llaudet, o les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà; o segons alineacions d'intensitat 1, en cas de modificacions.

Les actuacions sobre les edificacions residencials i industrials compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, respectaran les condicions establertes a les fitxes corresponents i a les normes del Catàleg.

El pla de millora urbana o la seva modificació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural.

Art. 266 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 48,06 % de la superfície del sector:

Es destinarà com a mínim el 33,03% de l'extensió del sector a espais lliures i zones verdes.

Art. 267 Cessió del 10 % de l'aprofitament

L'actuació comportarà la cessió del 10 % d'aprofitament corresponent al sòl de primera transformació a l'administració actuant .

Art. 268 Condicionants ambientals

El Pla de Millora Urbana, o en el seu cas la seva modificació, incorporarà:

- Els condicionants ambientals establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua i que consten a la resolució sobre l'expedient UDPH2007007011 emès per l'Agència Catalana de l'Aigua:

- 1) Els tancaments de les parcel·les edificables que confronten amb la zona verda travessada pel rec innominat que discorre en sentit sud-nord, hauran de separar-se una distància mínima de 3.00m del cap del talús dels marges de la llera per a deixar lliure la zona de servitud del domini públic hidràulic, que estableix l'article 6.1.a) del text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per real decret legislatiu 1/2001 de 20 de juliol.
- 2) Totes les obres de fàbrica dels vials que creuen les lleres dels dos cursos d'aigua afectats es dimensionaran d'acord amb les "Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" de juny de 2006 de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- 3) S'haurà d'aportar un informe sobre l'avaluació de la suficiència i qualitat dels recursos d'aigua disponibles per a atendre la demanda planificada, amb indicació del títol concessional que faculta pel seu ús.
 - 4) El sistema de drenatge d'aigües pluvials del nou sector incorporarà els elements per a la retenció de residus o productes contaminants, especialment restes de carburants i olis, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu superficial i estarà dimensionat com a mínim amb una capacitat suficient per absorbir la pluja de neteja dels vials del sector.
 - 5) S'ha de garantir normativament l'exigència de pretractament de les aigües d'origen industrial abans de ser abocades a la xarxa de clavegueram del sector per tal que puguin considerar-se com assimilables a aigües residuals domèstiques, d'acord amb les condicions resolutòries dels expedients de llicència o autorització ambiental corresponents.
 - 6) L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi es resoldran en expedients independents, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.
 - 7) El Pla de Millora Urbana es remetrà per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Les mesures de restauració del medi en el projecte d'execució de la nova carretera variant, específicament quant a la minimització de l'afectació als terrenys forestals a l'extrem sud-oest del sector, la revegetació dels talussos i l'adequació de les obres de drenatge com a passos de fauna.
 - Les mesures ambientals que consten a l'Annex 1 d'aquestes Normes.

PMU 2. CAMP DE FUTBOL

Art. 269 Definició

Aquest sector de sòl urbà coincideix amb els terrenys del Camp de Futbol, s'estén des del carrer Ramon d'Urg fins el canal de la fàbrica Espona, i es correspon aproximadament amb el polígon d'actuació ja previst en el planejament general anterior.

Art. 270 Objectius del pla de millora

L'actuació té per a objecte l'ordenació de la nova zona residencial a partir de la creació d'una gran plaça central i la perllongació dels carrers de l'Eixample, de manera que es garanteixi la seva inserció en el context urbà.

Art. 271 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 1,035 m2/m2.

L'edificabilitat màxima per a ús residencial és de 0,772 m2/m2.

Art. 272 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.

- Usos compatibles:
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 273 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 85,6 habitatges per hectàrea.

Art. 274 Habitatges de protecció pública.

El percentatge de sostre per a habitatges de protecció pública és el 79,04 % del sostre residencial permès dins el sector: el 53,72 % correspon als habitatges amb règim general i de règim especial, i el 25,32 % als de preu concertat.

Art. 275 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.

1. L'actuació comportarà la creació d'una plaça on es concentri la major part dels espais lliures, amb accés des dels quatre carrers existents o previstos, que limiten l'illa. Els accessos rodats a les edificacions s'hauran de verificar a través d'aquesta vialitat perimetral.

2. L'ús d'habitatge es limitarà exclusivament a les plantes superiors a la planta baixa.

3. Mentre no s'executi el PMU, es permetran els usos esportius existents, així com la millora de les instal·lacions necessàries per al desenvolupament d'aquells usos.

4. El projecte de pla de millora i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit, previstos en els plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran als d'urbanització del pla de millora, i aniran a càrrec del sector.

5. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 276 Condicions d'ordenació de l'edificació.

1. El pla definirà les dimensions i proporcions d'un porxo al llarg de les plantes baixes i eventualment de les plantes pis, de les façanes que confronten amb la plaça; i també fixarà les de les obertures i dels cossos volats; els únics cossos volats permesos són els balcons.

2. El pla haurà de preveure la integració a la nova plaça de les façanes posteriors de les edificacions del carrer J. Verdaguer, mitjançant la construcció d'elements arquitectònics o urbanístics.

3. Amb la finalitat d'obtenir una composició arquitectònica unitària del conjunt de les edificacions de la plaça el pla determinarà els materials d'acabat, els colors, i també, en el seu cas, els lots de construcció simultània.

Art. 277 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 53,78 % de la superfície del sector.

Art. 278 Cessió del 10 % de l'aprofitament

En tractar-se d'una actuació de previsió d'usos residencials de nova implantació, la propietat està subjecte a l'obligació de cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

PMU 3 COTOLLA.

Art. 279 Definició

Aquest sector de sòl urbà està situat al barri de l'Estació, sobre els plans de la riba dreta del Ter compresos entre la carretera d'Ogassa, i els marges de considerable alçada que el separen del riu.

Art. 280 Objectius del pla de millora

El pla determina la transformació dels usos existents en usos residencials, la rectificació i ampliació del traçat de la carretera d'Ogassa, l'ampliació de la zona d'equipaments de l'Estació i l'establiment d'una zona verda a tot el llarg de la vora superior del marge que separa el sector del riu.

Art. 281 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,412 m2/m2.

Art. 282 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.
- Usos compatibles:
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 283 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 45,35 habitatges per hectàrea.

Art. 284 Habitatges de protecció pública.

El percentatge de sostre per a habitatges de protecció pública és el 30 % del sostre residencial permès dins el sector: el 20 % correspon als habitatges amb règim general i de règim especial, i el 10 % als de preu concertat.

Art. 285 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.

1. L'actuació comportarà: l'obertura d'un nou vial dins l'àmbit, en continuïtat al primer tram de la carretera d'Ogassa, a partir del qual s'estructuraran les noves illes d'edificació; la creació d'una illa destinada a equipament públic, confrontant amb els equipaments ja existents; i la disposició dels espais lliures públics a tot el llarg dels límits sud i est.

2. El projecte de pla de millora urbana i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.

3. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 286 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'usos.

Per als sòls residencials les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre les establertes per al sòl urbà consolidat per a les zones suburbanes, i d'edificació aïllada plurifamiliar.

Art. 287 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 59,3 % de la superfície del sector.

Art. 288 Cessió del 10 % de l'aprofitament

En tractar-se de sòl de primera transformació, la propietat està subjecte a l'obligació de cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

PMU 4. FÀBRICA ESPONA

Art. 289 Definició

Aquest sector de sòl urbà coïncideix amb els terrenys de l'antiga fàbrica de Ca l'Espona, a la riba esquerra del Ter; entre l'antic camí ral, el pont vell i el riu.

Art. 290 Objectius del pla de millora

L'actuació que es pretén amb aquest pla, és la rehabilitació de l'edifici catalogat de l'antiga fàbrica, per a destinar-lo a usos residencials i compatibles; recuperar la perspectiva d'aquest edifici des del pont vell abans de la construcció de la fàbrica nova; i proporcionar nous espais lliures, equipaments públics, i aparcaments.

Art. 291 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,71 m²/m². (0,71 x 12422 = 8.920 m²)

L'edificabilitat màxima per a ús residencial és de 0,51 m²/m²

Art. 292 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.
- Usos compatibles:
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 293 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 56 habitatges per hectàrea.

Art. 294 Habitatges de protecció pública.

El percentatge de sostre per a habitatges de protecció pública és el 30 % del sostre residencial permès dins el sector: el 20 % correspon als habitatges amb règim general i de règim especial, i el 10 % als de preu concertat.

Art. 295 Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos.

1. L'actuació comportarà la reducció de la volumetria de la fàbrica nova per tal de permetre la visió de l'edifici catalogat des del pont i de proporcionar millors condicions d'asolellament i vistes a les plantes de l'edifici-fàbrica on es permet l'ús residencial.

2. Es mantindran les edificacions compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, i s'hi autoritzaran les obres de reforma i rehabilitació que consten a les fitxes del Catàleg.

3. L'ús residencial es limitarà exclusivament a les plantes de l'edifici-fàbrica catalogat situades a cota superior a la 763,50 ; i dins d'aquestes plantes, a les parts que es descriuen a l'article següent. Les edificacions i plantes existents per sota la cota 763,50 es destinaran a aparcament o equipament públic.

4. Els espais lliures es concentraran en la seva major proporció a la part del perímetre del sector que confronta amb el riu, i a la formació d'una espai de plaça o jardins entre el Molí Gran, l'edifici-fàbrica i la part que resti de la fàbrica nova.

5. L'ordenació definitiva dels usos i de les rasants de les edificacions s'ajustaran als resultats dels estudis de simulació hidràulica desenvolupats en el marc de la "Planificació de l'espai fluvial de la conca de l'Alt Ter" així com a les directius reglamentàries vigents i als criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua que siguin d'aplicació.

6. El pla de millora i el projecte d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector, així com les obres d'infraestructura hidràulica necessàries per a assegurar l'estabilitat estructural de les edificacions amb les sol·licitacions mecàniques i la pèrdua de la capacitat portant del terreny associades a l'avinguda de 500 anys; i també les mesures constructives de protecció passiva adients. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla de millora, i aniran a càrrec del sector en les proporcions que es determinin al mateix pla, o en el Programa d'Actuació Municipal en el seu cas.

7. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

8. El pla i el projecte d'urbanització hauran de ser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 296 Condicions d'ordenació de l'edificació.

1. L'ús residencial es limitarà al sostre corresponent a les dues plantes superiors de la meitat sud-est de l'edifici-fàbrica catalogat, i al de les tres plantes superiors de la meitat nord-oest, per tal de garantir les condicions d'habitabilitat, asolellament i vistes de les peces.

2. El pla de millora urbana i el projecte de rehabilitació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural.

Art. 297 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 65 % de la superfície del sector.

Art. 298 Cessió del 10 % de l'aprofitament

En tractar-se d'una actuació de previsió d'usos residencials de nova implantació, la propietat està subjecte a l'obligació de cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

PMU 5. CARRETERA VELLA D'OGASSA

Art. 298 bis Característiques i condicions de desenvolupament del sector

1. Definició i objectius

Aquest és un àmbit de primera transformació del sòl no urbanitzable en sòl urbà, que comprèn les dues bandes al costat del primer tram de la carretera vella d'Ogassa, després de l'esplanada de l'Estació, amb els objectius de destinar-lo principalment a la construcció d'habitatges de protecció pública, i de completar el teixit urbà.

2. Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,248 m²/m².

Edificabilitat per a habitatges plurifamiliars: 0,154 m²/m²

Edificabilitat per a habitatges unifamiliars aïllats: 0,094 m²/m²

3. Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.
- Usos compatibles:
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

4. Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 17,50 habitatges per hectàrea.

5. Habitatges de protecció pública

El percentatge de sostre per a habitatges de protecció pública és el 62,23 % del sostre residencial permès dins el sector: el 41,45 % correspon als habitatges amb règim general i de règim especial, i el 20,78 % als de preu concertat.

6. Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos

1. L'actuació comportarà: l'eixamplament de la carretera vella d'Ogassa, a partir de la qual s'estructuraran les illes d'edificació.

2. El projecte de pla de millora urbana i d'urbanització del sector comprendrà també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.

3. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

7. Condicions d'ordenació de l'edificació

Les edificacions per a la tipologia d'habitatges plurifamiliars es situaran al costat oest de la carretera vella, i els de tipologia unifamiliar, al costat est.

8. Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 54,38 % de la superfície del sector.

9. Cessió del 10 % de l'aprofitament

En tractar-se d'una actuació de previsió d'usos residencials de nova implantació, la propietat està subjecte a l'obligació de cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

TÍTOL VI

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. SOL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIO PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 299 Classificació de sòl urbanitzable delimitat

1. Es classifiquen com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys que aquest pla considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb els estudis socioeconòmic, urbanístic, i del medi natural realitzats, així com de l'informe ambiental que conté.

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl urbanitzable pel pla anterior que encara estan pendents d'urbanització, així com els de nova classificació.

2. El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM conté les següents determinacions:

- Delimitació dels sectors de pla parcial.
- Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.
- Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
- Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.

Art. 300 Superfícies mínimes destinades a cadascun dels sistemes urbanístics.

Aquest pla determina per a cada sector de planejament parcial l'extensió de sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals, amb les proporcions i condicions que donen compliment a les mínimes establertes normativament.

Art. 301 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat

Sens perjudici d'allò establert a l'art. 35.5, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta dins l'àmbit de cada sector són:

- Els terrenys destinats als elements dels sistemes urbanístics locals previstos pel pla parcial, i pel POUM per a cada sector.
- Els terrenys necessaris per a l'execució dels sistemes urbanístics generals previstos pel POUM i compresos dins el sector.
- El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% del l'aprofitament del sector.

Art. 302 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

- El pla es desenvoluparà en aquest tipus de sòl mitjançant els plans parcials, que contindran els documents i determinacions fixats per la legislació vigent, i aquest POUM.
- Només s'hi podran realitzar les obres d'urbanització compreses en el pla parcial i les que tinguin per finalitat executar els sistemes urbanístics generals.

No es podrà realitzar la urbanització ni l'edificació del sòl urbanitzable delimitat, sense que hagin estat aprovats definitivament el Pla Parcial del sector, la delimitació del polígon d'actuació i del projecte d'urbanització corresponent.

- Les llicències d'edificació i parcel·lació urbanística no es podran concedir fins que no s'hagi executat la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització.
- L'àmbit territorial del pla parcial és el del sector, sigui continu o discontinu.

Art. 303 Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat

El sòl urbanitzable delimitat està constituït per un únic sector: La Torre; i està destinat a usos residencials.

SECCIÓ SEGONA. SECTORS DE PLA PARCIAL

SECTOR 1 PLANS DE LA TORRE

Art. 304 Definició

Aquest sector comprèn els terrenys situats a ambdós costats de la N 260 a la sortida oest del nucli urbà de Sant Joan, i que s'estenen des de la riba dreta del Ter fins la ruta del ferro.

Art. 305 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,22 m²/m² a la superfície total del sector, comprenent tots els usos admesos.

Art. 306 Condicions d'ús

- Ús dominant:
 - Ús general residencial.
 - (l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar)
- Usos compatibles:
 - Ús general equipaments comunitaris.
 - (Usos específics: docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).

- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 307 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és de 250, el que suposa una densitat màxima 16 habitatges per hectàrea. No obstant, el nombre d'habitatges que correspongui al sostre d'habitatges de protecció pública podrà ser incrementat fins assolir el nombre que resulti d'aplicar a aquest sostre una densitat d'un habitatge per cada 100 m2 de sostre.

Art. 308 Habitatges de protecció pública.

El percentatge mínim de sostre per a habitatges de protecció pública és el 17,50 % del sostre total permès dins el sector: el 11,35 % de règim general o especial; i el 6,15 % de preu concertat.

Art. 309 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permesos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar, i plurifamiliar, seguint les pautes generals d'inplantació que s'estableixen a l'article següent.

Art. 310 Condicions generals de l'ordenació urbanística

1. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es preveu en els plànols d'ordenació, al costat sud de la carretera N-260, per tal de mantenir la perspectiva itinerant que actualment es gaudeix des d'aquest tram de la carretera, venint des de Ripoll, sobre la vila vella i el nucli urbà de Sant Joan.
2. Els terrenys destinats a equipaments ies situaran al límit sud de l'àmbit del sector
3. Les edificacions respectaran les separacions a la N-260 establertes per carreteres de l'Estat, i també una separació mínima de 20 metres respecte al traçat de l'antiga via de tren.
4. La tipologia d'habitatge unifamiliar es situarà preferenment a les illes situades més en contacte amb l'espai fluvial i els terrenys destinats a equipament públic.
5. El projecte de pla parcial i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb les xarxes de vialitat i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.
6. El pla parcial podrà establir diversos polígons d'actuació, en funció de la programació de les obres d'urbanització; el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica; sense perjudici d'allò establert a l'art. 113. 1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en cas d'incompliment de la programació prevista al PAU.
7. La fiança a dipositar es referirà a totes les obres d'urbanització que afectin el sector.

8. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

9. L'ordenació que consta als plànols és indicativa, excepte pel que fa al sistema d'espais lliures i als equipaments.

Art. 311 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 53 % de la superfície del sector.

Es destinarà com a mínim:

El 19% de l'extensió del sector a equipaments públics.

El 19 % de l'extensió del sector a espais lliures i zones verdes.

CAPÍTOL 2. SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 312 Classificació del sòl urbanitzable no delimitat

Es classifica com a sòl urbanitzable no delimitat els terrenys que poden ser incorporats al procés de desenvolupament urbà mitjançant l'aprovació de plans parcials de delimitació. Els límits d'aquesta classe de sòl es grafien a la sèrie 1 dels plànols d'ordenació.

Només podrà ser iniciat el desenvolupat d'aquesta classe de sòl, amb l'acord del Departament de Medi Ambient, quan s'hagin assolit els següents llindars de creixement, que s'estableixen d'acord amb les disposicions dels articles 58 1 d) e) i 8 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

Quan les obres d'urbanització dels següents polígons d'actuació i sectors d'ús i tipologia edificatòria equiparables hagin estat executades, i el nombre d'habitatges que els correspon hagi estat materialitzat en al menys un 75 %:

PMU 1 Llaudet
PMU 2 Camp de Futbol
PMU 3 La Cotolla
PMU 4 Fàbrica Espona
Sector SUD-1 La Torre

Art. 313 Condicions de les actuacions

1. Ateses les dimensions i característiques del sòl urbanitzable no delimitat, només es podrà prendre en consideració el seu desenvolupament en un sòl sector de 9,6 Ha..
2. L'actuació comportarà les obres de construcció del pont sobre el Ter, d'accés des de la zona de la Coromina del Bac, el cost del qual es sumará al de les obres d'urbanització que corren a càrrec del sector. D'acord amb l'article 24.3.a de la Llei 6/2009, el projecte del nou pont se sotmetrà al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.
3. El projecte de pla parcial i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb les xarxes dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres, i el que

correspongui per les previstes al punt anterior, es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.

4. Les connexions a la xarxa de cadascun dels serveis urbanístics s'efectuarà en els punts on la capacitat o nivell de servei de les instal·lacions existents sigui suficient per a les noves demandes del sector delimitat i de la resta del sòl urbanitzable no delimitat que se n'hagi de servir en desenvolupament posterior, d'acord amb les previsions del POUM per als sistemes urbanístics.

Art. 314 Intensitat bruta del sòl urbanitzable no delimitat

El sostre edificable màxim, referit a la totalitat dels usos permesos pel pla dins el sòl urbanitzable no delimitat és de 0,30 m²/m²

Art. 315 Usos admesos

Sòl per a usos residencials:

- Ús dominant:
Ús general residencial.
- Usos compatibles:
Ús general terciari.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 316 Condicions de l'ús d'habitatge.

1. La densitat màxima d'habitatges del sòl urbanitzable no delimitat és de 25 habitatges per hectàrea.

2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció pública el sòl que correspongui al 30% del sostre edificable dels terrenys destinats a usos residencials: el 20 % correspon als habitatges amb règim general i de règim especial, i el 10 % als de preu concertat.

3. Del total de 240 d'habitatges, 168 podran ser de renda lliure, i els restants seran de protecció pública. El nombre d'habitatges que correspon al sostre de protecció pública podrà ser incrementat fins a una densitat d'un habitatge per cada 100 m² de sostre.

Art. 317 Condicions generals d'ordenació urbanística

1. El planejament de desenvolupament respectarà les previsions de la vialitat de la xarxa viària urbana bàsica, així com l'element urbà en forma de passeig amb saló central, grafiat en els plànols, integrant del sistema general d'espais lliures, al voltant del qual s'haurà d'articular l'ordenació urbanística del sector..

2. Es distingeixen els següents tipus de sòls, segons les intensitats dels usos genèrics:

- 1) Sòl per a usos residencials de baixa densitat.
- 2) Sòl per a usos residencials de densitat mitja-baixa

3. Situació dels usos genèrics admesos segons la seva intensitat:

Als terrenys compresos a la part de l'àmbit situat a cota superior a la de 790 m. només s'hi admetran els usos residencials de baixa intensitat, amb intensitat neta igual o inferior a 0,4 m²/m².; i no s'hi admetrà l'ús genèric terciari.

4. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 318 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 53 % de la superfície del sector.

Es destinarà com a mínim:

- 10% de l'extensió del sector a equipaments públics.
- 20 % de l'extensió del sector a espais lliures i zones verdes.

TÍTOL VII

REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 319 Classificació

Es classifica com a sòl no urbanitzable:

1. Els terrenys que el pla ha de classificar com a tal per raó de que:
 - a) estan sotmesos a un règim especial de protecció que segons la legislació sectorial exigeix aquesta classificació com a conseqüència de la conveniència d'evitar-ne la transformació per a garantir-ne d'interès connector, natural, agrari, paisatgístic o d'un altre tipus.
 - b) estan subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
2. Els terrenys que el POUM delimita com a tal amb la finalitat de:
 - a) donar-los una especial protecció per la raó dels seus valors naturals o paisatgístics, d'acord amb els estudis previs per a la redacció d'aquest Pla .
 - b) garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.
3. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.

Art. 320 Qualificació del sòl no urbanitzable

1. Als efectes de regular els usos i les actuacions en aquesta classe de sòl, aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en:

Sistemes Urbanístics Generals
Espais del sòl No urbanitzable

2. Atenent la diferent naturalesa i valors dels terrenys classificats com a sòl no urbanitzable, i els usos que s'admeten en els no qualificats com a sistemes generals, el pla els inclou en els següents tipus d'espais:

Espai de conreu i pastura.
Espai de bosc.
Espai del bosc de ribera i frondoses.
Espai per a activitats de càmping.

3. El pla assenyala dins el sòl no urbanitzable les edificacions, els paratges, espais, i altres béns, amb valors específics de caràcter arquitectònic, històric, cultural, científic, paisatgístic, o natural, objecte de protecció i que son inclosos en el Catàleg de béns protegits d'aquest POUM. A aquests béns, a més de les disposicions previstes en aquest títol, els són d'aplicació les normes del Catàleg de Béns.

Entre els espais protegits, el Catàleg del pla integra la Xarxa Natura 2000. I a les Normes del Catàleg, s'estableix la seva regulació segons les directrius establertes a l'Annex 8 de l'Acord de Govern GOV/112/2006 de 5 de Setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (pLIC) .

4. La qualificació del sòl no urbanitzable en les diferents espais, i la delimitació dels espais i béns compresos dins el catàleg de béns protegits es fa en la sèrie 5 dels plànols d'ordenació a escala original 1/5000 de tot el municipi.

Art. 321 Sistemes Urbanístics Generals

Els sistemes urbanístics compresos dins el sòl no urbanitzable tenen la consideració de Sistemes Generals, i els serà d'aplicació les disposicions que per a cada sistema s'estableix al Títol III d'aquestes Normes.

Art. 322 Funció connectora dels espais protegits

Els espais no urbanitzables que d'acord amb el règim d'ús o protecció tenen la consideració d'espais lliures d'edificació, conjuntament amb el sistema d'espais lliures públics previstos per aquest POUM en les altres classes de sòl, determinen una estructura contínua d'espais lliures que envolta i fa permeable els nuclis urbans del municipi de Sant Joan, de forma que garanteix la connectivitat biològica, paisatgística del territori on s'enclava, i no es permet cap transformació d'aquests espais que pugui alterar aquests valors.

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I DEL PAISATGE

Art. 323 Disposicions generals per a la protecció del sòl no urbanitzable

1. Les condicions de protecció dels béns i paisatges específicament protegits en el sòl no urbanitzable són les que s'estableixen a les normes del Catàleg que integra la documentació del POUM.

2. A més de la normativa específica del Catàleg, referida als béns protegits, aquest POUM estableix, a través de les disposicions que es desenvolupen en els articles següents, les condicions de caràcter general amb que s'han d'efectuar les actuacions sobre determinats elements del sòl no urbanitzable, per tal de garantir l'ús racional del territori i l'harmonia del paisatge.

Art. 324 Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

Aquest pla determina en els articles següents les condicions amb que s'han d'efectuar les actuacions sobre aquells elements físics del territori que determinen la seva fesomia, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos, la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques de l'indret on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

Art. 325 Cursos d'aigua: rius, torrents, rieres, sèquies i altres elements

A més de les disposicions establertes per la legislació sectorial d'aigües, són d'aplicació les

següents:

No es permet abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials; així mateix, ni tampoc són permeses les activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, entre altres).

S'estableix una franja de protecció dels recs, rieres i rius, de 20 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres o, en el seu cas, del límit exterior de l'àrea inundable; els terrenys compresos en aquesta àrea seran llires d'edificació, i no es podran dedicar a usos que suposin la transformació de les característiques naturals.

També s'estableix un entorn de protecció de les fonts i surgències, consistent en un cercle de radi 50 m centrat sobre cadascuna d'elles, lliure d'edificació, on els usos socials i agropecuaris que s'hi desenvolupin estan limitats als que no puguin afectar la qualitat de les aigües

D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres, sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada espai estableix el POUM en aquest aspecte.

Els propietaris o concessionaris de canals, fonts i camins d'accés, estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat, seguretat i ornat; i no es permet la utilització de major cabal d'aigua de l' autoritzat per la concessió.

Art. 326 Xarxa viària rural

Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal i els incorpora al sistema viari.

Mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial per a la protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació, segons es preveu a l'apartat 1.a) de l'article 67 de la L.U., es determinaran els camins rurals principals que són els que garanteixen el servei a les activitats que es desenvolupen en el medi rural, així com la resta de camins d'interès públic. Fins a l'aprovació de l' esmentat Pla Especial es mantindrà la totalitat dels camins existents amb independència de la seva titularitat pública o privada.

S'estableix una franja de protecció de 10 metres d'amplada des de l'eix dels camins; en aquesta àrea no es poden fer construccions ni edificacions, però sí les tanques pròpies de l'activitat agrícola, les quals hauran de situar-se, com a mínim a 3 metres de l'eix del camí.

Les franges de fins a tres metres d'amplada, situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, amb independència que pertanyin a la xarxa bàsica o no, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla i, en conseqüència, es pot acordar la necessitat de la seva ocupació i, en el seu cas, la seva adquisició mitjançant expropiació per tal de destinar-les a millora de l'ambient i l'entorn rural.

Pel que fa a les condicions de tractament, obertura i condicionament, dels camins, seran d'aplicació les disposicions específiques que s'estableixen en aquest capítol.

Art. 327 Obres de vialitat.

L'obertura de noves vies rurals o camins per a pas rodat es limitarà a les especialment previstes per aquest pla o les que es determinin mitjançant plans especials de vialitat, i les derivades dels projectes promoguts per l'administració d'acord amb la legislació sectorial de carreteres.

No es permet l'obertura de vialitat privada de caràcter permanent tret d'aquelles obres que tinguin per a objecte la rectificació o substitució de determinats trams de camins per uns altres amb millors condicions d'integració mediambiental, i de geometria del traçat; també es permetran les obres de millora o rehabilitació dels accessos a les edificacions existents o a les autoritzades.

Les obres a que es refereix el paràgraf anterior, seran objecte d'un projecte redactat per tècnic competent. La traça del camí s'adequarà als accidents del terreny, limitant els moviments de terres als mínims indispensables. En cap cas es permet l'abocament de terres sobrants, de forma que suposi una alteració del paisatge, de la seva vegetació o de les condicions naturals del sector on s'actui. Els petits talussos de terraplè o trinxera es revegetalitzaran. Els murets de contenció es faran amb acabats de pedra del país.

Art. 328 Condicions de les obres de vialitat de la xarxa rural.

1. La traça de nous camins de la xarxa viària rural, així com les rectificacions dels existents s'adaptarà a la morfologia del lloc, de manera que els moviments de terra siguin mínims, procurant que les plataformes dels vials s'excavin o terraplenin provocant els mínims desnivells amb els terrenys confrontants, i amb les inclinacions adequades per a permetre la seva revegetalització, que haurà d'estar contemplada al projecte, o bé la construcció de murets de contenció amb acabats recomanats de pedra, i necessàriament d'aquest material quan transcorrin per àmbits de protecció especial, tenint sempre en compte les característiques paisatgístiques de l'indret que solquen.

2. Els projectes que es redactin per a l'execució de les obres als camins rurals s'hauran d'ajustar a les següents condicions:

- a) Amplada de plataforma màxima total: 4,00 metres.
- b) Classe d'afermat: Les bandes asfàltiques comptaran amb macadam asfàltic de 20 cm. de gruix, amb reg de penetració i amb doble reg superficial. Els trams de plataforma sense afermat asfàltic, s'emplenaran formant una sub-base de tot-u, de 17 cm., completant el nivell fins a coronar l'afermat amb una capa de terra vegetal de 3 cm. de gruix per a formar l'herbei natural.
- c) Radi mínim de corbes: 15 m.
- d) Pendent màxim: 9 %. s'admet u 1% de més en tramades de menys de 250 metres.
- e) Esplanació: Les plataformes vials s'excavaran o terraplenaran causant les menors diferències de cota amb relació amb als terrenys confrontants.
- f) Els desaigües amb tubs de formigó de 0,60, 0,80, o 1,00 metres de diàmetre, o grups de tubs dels mateixos diàmetres, segons obligui la hidrologia, amb pou de recollida i aletes de desguàs, disposats a tots els encreuaments de torrenteres, escòrracs, i com a mínim, un cada 500 metres, per a recollir l'aigua de la cuneta. Petites obres de fàbrica en rieres i torrents.
- g) Els murs de contenció hauran de limitar-se a un màxim del 10% del nou traçat, i, en tot cas, es construiran amb materials indicats al punt primer. L'alçada dels murs no ultrapassarà els 3,50 metres.

Art. 329 Pistes forestals

1. L'obertura de noves pistes necessàries per a les extraccions forestals comportarà la redacció del projecte tècnic corresponent, en el que hi haurà de constar com a mínim els següents extrems:

- a) La necessitat de l'obertura de les noves pistes justificant la localització i la impossibilitat de reutilització de pistes o camins preexistents. Estudi de l' impacte eco-paisatgístic que produirien les possibles variants així com les seves característiques: desmunts, talussos, obres de fàbrica, etc. d'acord amb la facilitat del manteniment, mínim moviment de terres i mínim pendent.

b) Justificació de la longitud, la qual haurà d'ésser la mínima necessària i del seu recorregut, que haurà d'evitar les línies de força del paisatge.

c) El sistema d'obertura i les mesures que s'emprendran per tal d'estalviar la destrucció innecessària del sòl forestal i subsegüent erosió.

d) S'adjuntarà plànol de situació escala 1/5.000, o més detallat, amb l'especificació de l'amplada, longitud i pendent de cada tram, així com la forma de resoldre els gual dels torrents, quan calgui.

2. L'obertura de noves pistes forestals requereix l'informe favorable del Departament de Medi Ambient, en el cas que no estigui contemplada en un pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat, o no hagi estat promoguda pel mateix departament.

Art. 330 Carrerades.

Quant a les vies per on hi passa o passava tradicionalment el bestiar en ramat o escamot (carrerades), que tenen una amplada màxima de 29 passes, 41,50 mts, tret dels trams senyalats amb fileres de pedres o que traspassen els conreus, amplada de camí de carro i un xic més) es seguirà el que disposa el costumari català, i el seu Reglament de 3.11.78. L'ajuntament promourà la defensa i classificació de les carrerades.

Art. 331 Alteracions del relleu dels elements naturals que configuren el paisatge

1. Els elements naturals del relleu com les muntanyes, les serres, els turons, les cingleres, o les planes, que determinen la morfologia del territori i configuren el paisatge del municipi no poden ser objecte d'actuacions que provoquin la desfiguració o mutilació sense que estigui motivat per actuacions d'interès públic.

2. A l'espai de conreu i pastura es podrà admetre la millora de finques rústiques mitjançant moviment de terres per a terraplenat o excavació del terreny. Aquests moviments de terres no generaran desnivells superiors a tres metres i es resoldran mitjançant paret de pedra, no escullera, o talús revegetalt, d'inclinació, respecte el pla horitzontal, inferior o igual a 45°.

Quan els moviments de terres s'efectuïn amb terres alienes a la finca, procedents de la construcció, o que no estiguin emparades per la llicència d'una altra activitat, amb aportació total igual o superior a 10.000 m³ caldrà que l'actuació es sotmeti a la intervenció ambiental prevista al Decret 396/2006, de 17 d'Octubre, o al procediment ambiental vigent al moment de la sol·licitud de la llicència urbanística.

Art. 332 Limitacions generals a fi de protegir la integritat del paisatge.

1. Publicitat i rètols.

No es permeten els anuncis, inscripcions, cartells, rètols ni tanques que representin propaganda de qualsevol tipus. S'exceptuen:

- Els de caràcter informatiu admesos pels titulars de les carreteres i camins.
- Aquells que expressin la situació o emplaçament de finques privades i els seu nom.
- Els propis de les activitats mercantils i industrials autoritzades.

Els rètols mercantils i industrials només s'admeten si són situats adossats sobre l'edificació on es desenvolupa l'activitat o bé exempts, al seu voltant immediat, i no podran incloure cap altre comunicació addicional tendent a promoure la contractació de béns o serveis. Els rètols podran ser

il·luminats però no poden ser lluminosos, tret dels de les estacions de servei de carreteres. En el cas de rètols exempts, la cota superior del rètol no ultrapassarà la cota del punt més alt de l'edificació, ni la segona dimensió més gran del propi rètol serà superior a 2 m. tret del cas de les estacions de servei en les que la cota superior del rètol podrà ultrapassar fins a dos metres la cota del punt més alt de l'edificació. Quan siguin visibles des de la plataforma de les carreteres hauran de ser informatos favorablement per llur titular.

L'ajuntament podrà normalitzar els tipus de rètols que expressin la situació o emplaçament de finques privades i els seu nom, mitjançant l'aprovació d'un model o disseny específic.

2. Esteses de línies.

Per a la instal·lació de línies elèctriques de tensió superior a 25.000 v. s'hauran d'efectuar estudis d'impacte previs per al seu traçat i acabats. Per tal de que siguin el màxim de discrets possible, i no constitueixin un greuge visual en contemplar el paisatge, els pals i torres metàl·liques imprescindibles estalviaran sempre que sigui possible les línies de força del paisatge, i es pintaran de color neutre. En qualsevol cas, l'ajuntament, abans d'atorgar el permís oportú, recaptarà, si s'escau els informes corresponents.

Les línies de baixa tensió seran suportades per pals de fusta, o bé per tubs metàl·lics, de secció rodona, i pintats amb un color neutre. Aquestes línies es soterraran quan es prevegi a proximitat de béns catalogats.

3. Reforestacions.

La reforestació dels espais de dedicació agro-pecuària principal i la introducció d'espècies forestals exòtiques, impròpies del paisatge de muntanya del Pirineu Català, estaran subjectes a informe favorable dels Departaments d'Agricultura, i de Medi Ambient, i no s'admetran en principi aquelles espècies que tendeixen a modificar negativament el potencial biòtic dels espais forestals actuals o potencials. Tampoc s'admetran els aterraments.

4. Tanques

Només s'admetran els tancats de les finques amb elements vegetals, matolls, estagues, filats o similars. Les tanques hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai i no barraran el pas dels camins existents. No s'admeten les tanques que impedeixin la lliure circulació de la fauna per l'interior dels espais de bosc.

En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes. Amb tot això s'admet la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona a l'entorn immediat de les edificacions o instal·lacions existents, i separades com a màxim 10 m. d'aquestes, per a la protecció o arrecerament de béns, o per a la separació d'espais destinats a diferents usos; aquestes tanques tindran una alçada màxima d'un metre. Fins a 1,80 m es permetran els tancaments diàfans de vegetals vius o transformats.

No s'admetran el tancament d'espais interiors de les finques quan no s'acrediti que són necessàries per al desenvolupament dels usos agraris o ramaders.

El que estableixen els paràgrafs anteriors s'entén sense perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 544-8 del Codi Civil català.

Art. 333 Condicions de protecció i mesures de correcció d'impactes.

1. Per a totes aquelles actuacions que hagin de ser executades en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que s'haurà d'acompanyar amb el projecte de l'actuació, i aplicar el corresponent procediment d'avaluació, d'acord amb el Real Decret Legislatiu 1/2008 d'11 de gener, d'avaluació de l'impacte ambiental, i la legislació concordant.

D'acord amb la Llei 6/2009 caldrà:

a) sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental les següents actuacions:

- Nou pont sobre el Ter, de connexió de la zona de la Coromina del Bac, i els plans d'El Coll. (V1)
- Nou pont sobre el Ter, de connexió de les dues ribes del polígon de Cal Gat
- Nou pont sobre la riera de Malatosca, de la connexió viària de la Carretera d'Ogassa amb l'N-260, a través dels plans del Coll.

Amb la directriu de minimitzar els impacters sobre la llera i marges del riu Ter, tot avaluant la ubicació de les piles, el nombre de les quals caldrà minimitzar.

b) sotmetre al procediment de decisió prèvia sobre avaluació d'impacte ambiental els següents projectes:

- Nou pont sobre el torrent de Clarà, per la modificació de traçat de l' N-260 a la zona de la Colònia Llaudet. En aquest procediment es consideraran les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei.
- Projecte d'estació de bombeig i emissari de Cal Gat (SC1) amb la directriu de minimitzar l'afectació al riu Ter i analitzar l'execució de la intersecció del col·lector amb la llera mitjançant una perforació dirigida.
- Vial d'accés al polígon industrial de Cal Gat, riba esquerra, (V2) amb la directriu d'evitar afectar terrenys inclosos dins la Xarxa Natura 2000.

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

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES SEGREGACIONS, USOS, ACTUACIONS I EDIFICACIONS.

SECCIÓ 1. SEGREGACIONS

Art. 334 Divisions i segregacions de finques

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions o divisions o fraccionaments de cap mena en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal, ni contra de les condicions establertes per aquest POUM.

2. Les segregacions respectaran la superfície mínima senyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de més gran.

D'acord amb el que estableix el Decret 169 / 1983, de 12 d'abril, sobre Unitats Mímines de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal de Sant Joan

les següents: En conreu de secà : 4,5 ha; en regadiu: 1,00 ha.

En àrees forestals o de bosc la superfície mínima és de 25,00 ha

3. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:

- a) Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior
- b) Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
- c) Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.

4. Podran ser autoritzades segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agreguin a finques confrontants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

5. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per a les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins de l'espai de que es tracti. En cap cas la superfície del terreny a segregar tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.

6. En qualsevol cas, les divisions i les segregacions, en sòl no urbanitzable vénen regulades pel Decret 169/1983 i la Llei 19/1995; i l'organisme competent per a dividir o segregar una finca rústica per sota de la unitat mínima de conreu és el departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural Ramaderia i Pesca. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants, sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

SECCIÓ 2. USOS I ACTUACIONS ESPECÍFIQUES EN SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 335 Usos i actuacions específiques en el sòl no urbanitzable

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest pla regula els usos admesos i les actuacions per a cadascun dels espais que es delimiten en el sòl no urbanitzable. Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions generals vigents, amb les que regulen els diferents espais del sòl no urbanitzable, i amb les que s'estableixen per als béns catalogats.

2. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li; així mateix caldrà preveure de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració o remodelació de la morfologia física, i la reposició de la coberta vegetal.

Art. 336 Regulació dels usos.

1. S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'estabulació permanent i les activitats ramaderes de caràcter intensiu limitades als de l'Annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (IIAA), i a les existents, degudament legalitzades, encara que superin aquestes limitacions; també s'admeten les activitat d'explotació d'altres recursos naturals, com les extractives.
2. S'admet l'ús d'habitatge associat directa i justificadament a una de les activitats del paràgraf anterior.
3. L'ús d'habitatge familiar, l'hoteler, exclosa la modalitat d'hotel apartament, els establiments de turisme rural, i les activitats d'educació en el lleure, quan aquests usos es desenvolupin en les masies o cases rurals compreses dins el catàleg d'aquestes edificacions.
4. Els establiments de turisme rural o càmping, dins els espais previstos per aquest pla.
5. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques per en cada zona es defineixi.

Art. 337 Actuacions específiques

1. Ultra els elements dels sistemes urbanístics previstos pel pla en els plànols d'ordenació, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - 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 què es tracti.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
 - d) 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. S'admeten també, associades a les obres públiques i a la xarxa viària:
 - a) Les estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis als usuaris la xarxa viària.
 - b) Les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

Art. 338 Autorització i tramitació

1. L'autorització de les obres, els usos i les actuacions en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulat pels articles 48, 49 i 50 de la L.I.U.
2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.
3. En la tramitació de l'autorització de projectes per una actuació específica, i per a activitats d'explotació dels recursos naturals, caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació; i també caldrà justificar la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus, i la correcció, si s'escau, dels impactes lumínic i acústic.
4. Les implantacions d'activitats d'explotació dels recursos naturals comportaran, a més de l'obligatorietat de restaurar ambientalment i paisatgística l'àmbit afectat, d'acord amb la Llei 12/1981 de 24 de Desembre, i el seu desplegament, mitjançant el Decret 343/1983, de 15 de Juliol, l'establiment de les garanties de tot tipus que s'estimin necessàries.

SECCIÓ 3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 339 Disposicions generals

1. En sòl no urbanitzable s'admeten les construccions i edificacions necessàries per als sistemes urbanístics previstos, i per a les actuacions específiques que s'hi admetin; i també:
 - a) Les construccions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis dels usuaris de la xarxa viària.
 - b) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
2. Ultra les construccions i edificacions del punt anterior, en el sòl no urbanitzable només es podran admetre les noves construccions en aquells espais en que així es prevegi, i respectaran en qualsevol cas les condicions establertes pel present POUM, i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable; les construccions i instal·lacions que en determinades condicions es permeten són les següents:
 - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, o d'explotació de recursos naturals, dins la que s'hi comprenen les activitats extractives o, en general, rústica.
 - b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació enumerades als paràgrafs anteriors.
 - d) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

Art. 340 Condicions generals d'edificació

1. Tipus edificatoris.

Les diferents construccions i instal·lacions que es poden admetre en sòl no urbanitzable s'hauran de tipificar en algun dels següents tipus edificatoris:

- a) Les construccions destinades a allotjar els usos i les activitats agrícoles i ramaderes permeses com: les granges, estables, i altres locals vinculats, com els magatzems dels productes i matèries primeres o la maquinària, i les instal·lacions tècniques associades.
- b) La casa per a habitatge, vinculat a l'explotació rústica.
- c) Les masies i cases rurals.
- d) Les construccions destinades a turisme o càmping;
- e) Les construccions vinculades a la conservació i manteniment de les obres públiques;
- f) Les construccions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis dels usuaris de la xarxa viària.
- g) Les construccions i instal·lacions d'interès públic.

Tots els tipus d'edificació seran projectats com edificacions aïllades.

2. Condicions generals d'implantació:

Tret de les instal·lacions d'interès públic que per la seva naturalesa ho requereixin, les construccions i instal·lacions permeses en el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment. En aquest sentit, no es permeten les edificacions en les bandes que constitueixen les línies de força del paisatge, entenent com a tal els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses i, de manera especial, es prohibeixen les construccions sobre les carenes, turons i altres punts singulars del relleu.

Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per a la xarxa de carreteres i de la xarxa hidrogràfica, i per altres sistemes urbanístics establertes per aquest pla, i per la reglamentació sectorial. Dels camins públics en què no estan definides es separaran com a mínim 10 m. de l'eix. Dels límits de propietats es separaran una distància no inferior a la seva alçada, i com a mínim tres metres.

Les construccions en les planes agrícoles s'ubicaran en els seus límits, al peu o repeu de la muntanya, o confrontant amb les àrees boscoses, procurant les menors alteracions de la topografia.

Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de la topografia superiors als tres metres. Tenen la consideració d'inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 30%.

Quan calgui alterar la topografia per a la implantació de les construccions comportarà l'obligació de revegetalitzar els talussos resultants o la construcció de murs de pedra per a la contenció de les terres quan la inclinació del talús no permeti l'estesa de terra vegetal i la plantació arbòria i arbustiva; els murs de contenció no tindran una alçada superior a tres metres.

3. Condicions d'arquitectura

Les edificacions noves es realitzaran d'acord amb les exigències del paisatge on es situïn, tant pel que fa referència a llur situació en el territori, com per la composició volumètrica i pels materials emprats.

En aquest sentit no es permet l'obra sense revestir, excepte que sigui de pedra vista natural del sector, així com les cobertes que no siguin les tradicionals de la comarca. Tret la d'aquelles construccions en que aquestes normes se n'admeti específicament un altre tipus.

Les obres de reforma es realitzaran procurant conservar tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici, i si s'hi troben elements amagats que no estiguessin visibles, es procurarà tornar-los-hi la seva funció anterior, harmonitzant-los amb els nous que es precisin, d'acord amb la finalitat de l'edifici.

Les obertures es tractaran d'acord amb les proporcions, materials, formes i tipus de fusteria tradicional de l'indret.

No s'admeten els colors vius (anyil, vermell, groc, etc.) per a la pintura de les façanes. En tot cas s'utilitzaran colors neutres, segons les games dominants a l'arquitectura tradicional.

3. Condicions de superfície de terreny

Per a poder autoritzar l'ampliació o nova construcció de les edificacions destinades als usos previstos als punts 1 i 2 de l'article 341 la finca sobre la que s'emplaci ha de tenir una superfície igual o inferior a la mínima segons l'espai on es situï.

4. Construccions a les hortes.

No obstant, allò previst al punt anterior, a la zona de les hortes, adhuc en finques amb superfície inferior a la mínima, es podrà permetre la implantació de petites construccions per a magatzem d'eines del camp, el disseny de les quals serà objecte del pla especial en desenvolupament de la protecció de les hortes compreses dins els espais naturals del Catàleg de Béns del POUM.

Art. 341 Condicions específiques d'ordenació de les edificacions destinades a habitatge.

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada. Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, sense golfes, o planta baixa i planta golfes, amb un límit màxim de 7,50m al punt més alt de la teulada.

2. Les edificacions existents destinades a habitatge, legalment implantades i no compreses dins el catàleg de masies i cases rurals podran ésser objecte d'obres d'ampliació sempre i quan s'integrin en el conjunt edificat i no es produeixin deslligades del mateix. Aquestes ampliacions queden limitades a un màxim del 10% de la superfície de l'edificació inicial, i no poden comportar increment del nombre d'habitatges. En cap cas l'alçada de l'ampliació ultrapassarà la de l'edificació que s'amplia.

L'ampliació ha de preservar l'estructuració original del conjunt d'edificacions.

3. Condicions de composició arquitectònica i tractament exterior dels edificis.

a) Les edificacions es cobriran amb teulada a dues aigües, amb pendent compresa entre el 30 i el 40 %, i amb la serra en el sentit del pendent quan s'emplacin sobre terreny inclinat. La coberta plana s'admet exclusivament en els cossos de només planta baixa, i d'alçada total no superior a 3,20 m. sobre el terreny, adossats en les edificacions d'alçada superior. Tret d'aquesta situació la coberta plana només s'admetrà en les edificacions que no superin aquella alçada màxima, i sigui enjardinada o coberta amb aram.

A les façanes no s'admet la construcció de cossos sortints tancats; i els oberts es limitaran exclusivament als balcons de característiques semblants als tradicionals de les cases rurals.

b) Materials.

Els ràfecs de teulada i en general tots els elements volats que sobresurtin de les façanes seran de fusta. La teulada es farà amb teules de ceràmica vermella.

Els materials d'acabat de façana permesos són l'arremolina't pintat o estucat, la maçoneria de pedra del país, la fusta, i el vidre. El rejuntat dels murs de maçoneria es faran amb morter de calç. També s'admeten els elements metàl·lics d'estructura i de fusteria si són de color neutre i fosc. Els revestiments de façanes seran de color fosc per no contrastar amb el medi.

Art. 342 Condicions d'ordenació de les obres de la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals

El municipi de Sant Joan de les Abadesses disposa d'un pla especial del Catàleg de Masies i cases rurals, aprovat definitivament, i que comprèn aquelles que cal preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural, o a activitats d'educació en el lleure.

Les condicions per a la reconstrucció i rehabilitació d'aquestes edificacions així com dels usos admesos, a més dels usos agrícola-ramaders en el seu cas, s'estableixen a les normes del propi pla especial del catàleg sens perjudici de les altres disposicions generals establertes per aquest pla.

Les masies existents en el moment de l'aprovació inicial del pla especial que no hagin estat ampliades en el període de vigència del PGOU de Sant Joan de les Abadesses de 1986, podran ampliar el seu sostre edificat en un 20% en una sola vegada i sempre que es tracti d'edificis amb una anitguitat superior als 50 anys.

Art. 343 Reordenació de les masies i cases rurals existents en espais no edificables

Les edificacions existents destinades a masies o cases rurals, que es trobin emplaçades en àrees no edificació per raó del pas d'infraestructures, podran ser objecte de reconstrucció en un altre indret de la finca que no estigui sotmès a aquelles limitacions, tot respectant les condicions de compatibilitat d'usos i d'ordenació de l'edificació establertes per aquest POUM, mitjançant la redacció i aprovació d'un pla especial.

Art. 344 Construccions destinades a les activitats agropecuàries.

1. Les construccions agrícoles i ramaderes tindran una sola planta i la seva alçada des del terreny fins el punt més alt del carener no ultrapassarà els 6,0m si està destinada a magatzem, ni els 4,5 m si es tracta de granges o estables. Els elements de les instal·lacions auxiliars podran ultrapassar les anteriors alçades quan es sol·liciti justificadament.

2. Les construccions destinades a granges, a més de complir les condicions de separació establertes en les disposicions sectorials per raons sanitàries, segons el tipus de bestiar de que es tracti, (Decret 61/1994; Ordre 7 abril 1994; i RD 324/2000) hauran de respectar les següents separacions si són majors:

Bestiar porcí:

- Dels nuclis urbans, del sòl urbanitzable, s'hauran de separar una distància de 1000 metres
- Respecte de carreteres nacionals i de la xarxa bàsica: 100 m. Resta de carreteres i vies públiques: 25 m.

Resta de bestiar

- Dels nuclis urbans, del sòl urbanitzable delimitat, s'hauran de separar una distància de 300 metres.
- De totes les parts de la finca, una distància de com a mínim deu metres; i de la via pública d'accés, un mínim de 15m.

Al voltant de les construccions destinades a granges s'hi plantaran els arbres i arbustos propis de la zona, suficients per a filtrar-ne la visió des dels recorreguts més freqüentats.

3. Materials. Els dels paraments exteriors podran ser d'obra, amb acabat arremolinat i pintat, de colors que entonin amb l'entorn; o bé dels materials admesos per a les edificacions tradicionals. Les teulades seran inclinades i es cobriran amb teula ceràmica tradicional o bé amb plaques de fibrociment tintat en massa, de color semblant a la teula tradicional.

4. Només es permeten hivernacles de reduïdes dimensions, destinat al conreu de productes hortícoles per al consum domèstic propi, o per a la venda directe al consumidor, quan s'integrin en una explotació agrícola. Els hivernacles es situaran a prop de les edificacions existents, i s'evitaran les posicions exposades visualment. No es permetran en l'espai de bosc, ni en els espais especialment protegits. L'alçada no superarà els 3 m. i la superfície no serà superior al 60 m2.

Art. 345 Construccions dels Càmpings.

1. Les construccions dels càmpings tindran una sola planta, i ocuparan el sòl necessari per als serveis i instal·lacions exigibles per a la categoria de l'establiment.

2. Les condicions d'ordenació volumètrica de l'edificació es fixaran en el pla especial, i les d'ordenació arquitectònica i materials són les establertes per a les cases destinades a habitatge.

Art. 346 Condicions generals de les construccions, edificacions i instal·lacions de les actuacions específiques.

1. Les edificacions i instal·lacions de les actuacions específiques previstes a l'art 337 requereixen la redacció i tramitació d'un pla especial o d'un projecte d'obres segons les disposicions de la legislació urbanística o sectorial aplicable.

2. En el pla especial o projecte, l'ajuntament podrà definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions. Tret de motivació per raó del destí concret, les edificacions tindran només l'alçada equivalent a una sola planta. hauran de complir a més les disposicions generals establertes per al sòl no urbanitzable.

3. Els materials admesos són els descrits a l'article anterior, no obstant, es podran admetre altres acabats de coberta quan es justifiqui per la naturalesa de l'activitat.

CAPÍTOL 4. ESPAIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1. ESPAI DE CONREU I PASTURA

Art. 347 Definició

Comprèn els terrenys o camps destinats als conreus agrícoles, prats i pastures, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general de les altres activitats o usos admesos com a compatibles.

Art. 348 Usos admesos i edificacions .

1. Els usos admesos dins aquest espai, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

- Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
- Ús ramader extensiu; i intensiu, en règim d'estabulació permanent, quan tingui caràcter d'explotació familiar agrària, en funció de la dimensió i productivitat de la finca.
- A les edificacions en que així es determina en el catàleg a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, residencial turístic o d'hostaleria rural o les activitats d'educació en el lleure, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna.
- Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
- Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

2. Dins aquest espai es permetran les edificacions necessàries per a desenvolupar-hi els usos admesos al punt anterior, amb les condicions establertes a aquesta secció, i a la Secció 3 del Capítol 3 d'aquestes Normes.

Art. 349 Superfície mínima de finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general a l'art. 341, per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a quatre hectàrees i mitja; tret d'aquells terrenys que d'acord amb la Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya, tinguin la consideració de forestals, per als que la superfície mínima és de 25 Ha.

Art. 350 Els camps de conreu

Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.

En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Art. 351 Àrees boscoses i/o de vegetació natural

Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular, existents dins aquests espais, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals, amb les garanties de reposició.

SECCIÓ 2. ESPAI DE BOSC

Art. 352 Definició

Comprèn aquells terrenys que per raó del seu pendent, per l'existència de boscos i pel paper important que tenen en la configuració de l'entorn i del paisatge de Sant Joan estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació.

Aquests terrenys han de ser destinats a utilitzacions que no impliquin transformacions irreversibles de la seva naturalesa fonamentalment forestal, o que lesionin els valors ecològics, paisatgístics i productius que es protegeixen.

Als terrenys forestals els és d'aplicació la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 353 Usos admesos

Les usos admesos dins aquest espai són:

- Ús forestal.
- Activitats o equipaments d'interès públic que per la seva funcionalitat s'hagin d'emplaçar necessàriament sobre aquest tipus d'espai.

Art. 354 Limitacions a l'edificació

Aquests espais tenen la consideració d'espai lliure d'edificació; en conseqüència, no s'hi permetrà cap tipus de nova construcció o instal·lació, tret de les estrictament necessàries per a l'activitat forestal i les vinculades a les activitats o equipaments d'interès públic.

Les edificacions existents no estaran considerades com a fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit.

En les edificacions existents i que no estiguin fora d'ordenació, s'admeten les obres de conservació i manteniment dels habitatges, masos i construccions annexes, sempre que es destinin a usos compatibles amb les finalitats específiques de protecció del medi i sempre i quan s'ajustin a les normes generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

Art. 355 Superfície mínima de les finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a vint-i-cinc hectàrees.

Art. 356 Criteris generals de protecció de la vegetació i del paisatge

El present POUM considera d'especial protecció els boscos de roure pèrol, constituïts fonamentalment per roure pèrol i exemplars isolats de castanyer, om, tell, auró i també faig.

Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

SECCIÓ 3. ESPAI DEL BOSC DE RIBERA I FRONDOSES

Art. 357 Definició

Comprèn els terrenys afectats per la dinàmica de les aigües dels rius i rieres, així com la franja que correspon al llit d'inundació, també comprèn aquells terrenys amb vegetació pròpia dels sòls humits, o de ribera.

Els cursos d'aigua permanent són de domini públic hidràulic i depenen de l'organisme de conques.

Art. 358 Usos admesos

Els usos admesos dins aquest espai són:

- a) Ús forestal. Limitat a les condicions establertes a l'article següent. En la subzona Bosc de Ribera, s'impedeix tallar arbres.
- b) S'admeten les activitats existents vinculades a l'explotació de l'energia hidràulica.

Art. 359 Limitacions a l'edificació

Queda prohibit qualsevol tipus de nova edificació en aquests espais que als efectes de la Llei d'Urbanisme tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.

Art. 360 Criteris generals de protecció de la vegetació i del paisatge

El present POUM considera d'especial protecció el bosc de ribera, atesa la seva importància biològica, funcional i paisatgística.

Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Art. 361 Superfície mínima de les finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per a les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions si en resulten finques d'extensió inferior a vint-i-cinc hectàrees.

Art. 362 Protecció de lleres

Els moviments de terres, extraccions de granulats, construcció d'esculleres o espigons, passallisos i altres obres de fàbrica només es permetran quan estiguin expressament previstos en el POUM o en els plans de desplegament, o quan es justifiqui la seva conveniència per a protegir les terres riberenques o en facilitin l'accés.

SECCIÓ 4. ESPAIS PER A ACTIVITATS DE CÀMPING.

Art. 363 Definició

Els terrenys compresos dins d'aquests espais són aquells que poden ser objecte d'emplaçament d'establiments de càmping, mitjançant la redacció d'un pla especial, amb subjecció a les condicions que s'estableixen en aquest POUM.

Art. 364 Usos

Mentre no s'aprovi, i es publiqui l'acord d'aprovació del pla especial, els terrenys no poden ser objecte d'alteració dels usos a que actualment estan destinats, ni de noves edificacions.

Art. 365 Establiments de càmping

1 Per tal de garantir la integració al paisatge i al medi natural els càmpings que es puguin instal·lar hauran de reunir, independentment de la categoria que en virtut de l'ordenament sectorial s'acullin, les següents condicions:

- a) La superfície mínima per cada unitat d'acampada, o d'allotjament fix, serà de 100 m²
- b) El nombre d'unitats d'allotjaments fixos "mòbil-home" o "bungalows" no podrà ser superior al 30% del nombre total d'unitats d'acampada, hi hauran de ser delimitats al pla especial.
- c) La separació entre allotjaments fixos no serà inferior a 5 m.
- d) Dins la superfície d'acampada es plantaran arbres amb predomini d'espècies pròpies de l'indret.

2. Les ampliacions de les edificacions destinades a serveis del càmping no podran ultrapassar en més d'un 10 % la superfície de sostre existent.

3. Els establiments càmping hauran de respectar les condicions que s'estableixen en aquest títol relatives a la implantació topogràfica i a les característiques arquitectòniques.

Art. 366 Serveis d'aigua potable i de sanejament.

El pla especial determinarà les modalitats de subministrament d'aigua potable i de depuració de les aigües residuals en funció de la intensitat dels usos i de les possibilitats de connexió a la xarxa urbana d'aigua corrent i de sanejament.

TÍTOL VIII

PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I D'HABITATGE, POLÍTICA DE SÒL, I PATRIMONI CULTURAL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 367 Creació del Patrimoni municipal del sòl

1. L'Ajuntament, d'acord amb allò establert a l'art. 156 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme ha de constituir el Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

2. Els béns que integren el Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

3. El patrimoni de sòl i d'habitatge es destina a les següents finalitats:

a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de la població i la millora de la qualitat de vida.

b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició dels sistemes urbanístics.

d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable

3. Els sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial per a habitatges, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per la lletra b) del punt anterior, mitjançant un règim de protecció pública.

Art. 368 Cessió i alienació de sòl de Patrimoni de sòl i habitatge.

L'Ajuntament pot cedir i alienar béns del Patrimoni municipal de sòl i habitatge, o adscriure'ls a entitats urbanístiques especials d'acord amb el règim aplicable en cada cas, i amb l'específic que determina el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 369 Delimitació d'àrees de tanteig i retracte.

Als efectes de constituir o d'augmentar el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, l'Ajuntament pot delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament.

La delimitació es podrà efectuar a l'àmbit de la Vila Vella, en aquelles zones d'influència de les actuacions urbanístiques d'iniciativa pública, per tal d'evitar l'especulació i afavorir els realotjaments, seguint el procediment i les condicions previstes al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 370 Delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació.

Als efectes de promoure la reabilitació d'immobles en àrees especialment degradades de la Vila Vella i del Raval, o per a evitar processos que puguin comportar riscos per a la cohesió social, l'Ajuntament, d'acord amb procediment, abast i efectes previstos al Capítol II de la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge, pot delimitar àrees de conservació i rehabilitació.

Art. 371 Conservació i rehabilitació dels immobles, i del patrimoni cultural.

1. Les persones propietàries de terrenys, construccions i instal·lacions en tota classe de sòl han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i per la legislació sectorial.

Estan incloses en aquests deures:

- a) La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat.
- b) La rehabilitació d'immobles en les àrees delimitades per a la conservació i rehabilitació segons allò previst a l'article anterior.
- c) La conservació, rehabilitació i recuperació dels edificis del Catàleg de Béns Protegits compresos dins el Patrimoni Cultural Català.

2. La propietat o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix el punt anterior, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escreix sobre el límit dels deures de la propietat quan es tracti d'obtenir millores d'interès general.

3. L'ajuntament ha de declarar d'ofici, o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions a que es refereix l'apartat 1 anterior. Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa i amb audiència prèvia de les persones interessades.

4.. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència el punt anterior, habilita l'administració per a adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa previstes a l'article 189.4 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Disposició Addicional

Per tal de garantir la cessió dels terrenys necessaris per a l'execució de les obres d'urbanització dels nous carrers previstos a la zona de Cal Gal, a l'oest de la Fàbrica Fibran, es delimitarà un polígon d'actuació segons allò previst a l'article 112.6 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

ANNEX 1

MESURES AMBIENTALS GENERALS , I PARTICULARS, D'APLICACIÓ A DETERMINADES INTERVENCIONS.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS APLICABLES AL PMU de la Colònia Llaudet.

1. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

Activitats

D'acord amb les determinacions i finalitats de la “Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental”, es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones i del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat mediambiental d' aquesta àrea.

2. TRACTAMENT D'AIGÜES RESIDUALS I AIGUA POTABLE

Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.

Es mantindrà correctament l'àrea d'afectació, tot deixant fora de l'àrea d'actuació i obres aquests espais fluvials sensibles com el riu Ter.

Cal tenir cura de no provocar vessaments accidentals ni danys als cursos d'aigua temporals i permanents.

El sistema de clavegueram serà separatiu.

Les aigües de pluja recollides en els espais públics (espais lliures i vials) i les aigües subterrànies (provinents de teulats i carrers) seran emmagatzemades i tractades, per ser reaprofitades o abocades al medi. Es mantindrà la planimetria del sector de manera que no es modifiqui la tendència de l'escorrentiu superficial actual. S'instal·laran al llarg de tota la xarxa, imbornals i reixes interceptores, així com pous de registre cada 50m.

S'instal·larà a l'oest del sector un sistema de tractament d'aigües residuals basada amb una estació depuradora. Hi haurà un control per part de l'administració competent de la qualitat de les aigües del sector.

Les indústries ubicades a la zona han de complir amb la Llei 3/98 IIAA i tota legislació d'aigües derivada, rebran controls de sanejament de les aigües per part de l'administració competent (ACA). En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest fixarà les condicions de pretractament de les aigües residuals, prèvies al seu abocament a la xarxa.

Mesures d'estalvi d'aigua

Plantació d'espècies de baix requeriment hídric.

El projecte d'urbanització definirà la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les noves edificacions, en la mesura que sigui possible pel bon funcionament de l'empresa.

Es recolliran les aigües pluvials, i s'estudiarà el seu possible ús pel reg de les zones verdes del sector.

Es farà complir el nou codi tècnic de l'edificació i el Decret d'ecoeficiència per noves edificacions.

3. RESIDUS

Gestió i contenidors

Durant les obres de construcció s'haurà d'evitar tot abocament incontrolat de residus al medi.

La gestió de residus es defineix en la Normativa supramunicipal en compliment de l'art. 43 de la Llei 6/1993 reguladora de residus, des del Pla es preveu el suport a aquesta gestió amb les reserves d'espais necessaris.

Els espais reservats per a la col·locació dels grups de contenidors de recollida selectiva, per optimitzar la recollida i transport de residus, es fixen en el projecte d'urbanització complementari, on es concretarà el nombre, tipus i capacitat de cada grup. Els contenidors s'adequaran al tipus que determini l'Ajuntament

La localització exacta de cada grup, que estaran a l'accés a l'interior de la parcel·la, es concretarà en la llicència d'edificació. En el cas de que l'activitat prevista requereixi projecte d'activitats, aquest justificarà que es preveu l'espai adequat per a la ubicació de tots els contenidors necessaris pels residus propis.

Realitzar un control i compliment de la Llei IIAA de les indústries que s'implantin al sector, així com potenciar les bones pràctiques ambientals a les indústries.

4. ATMÒSFERA

Límits emissions.

Les emissions de les instal·lacions necessàries dins els usos admesos en aquest sector compliran els límits establerts en la Normativa supramunicipal vigent. Actualment el Decret 319/1998 de 15 de desembre.

Les indústries que s'ubiquin en el sector hauran de complir la Llei 3/98 de la IIAA i el Decret 50/2005, i en cas de possibles risc de contaminació atmosfèrica per la tipologia d'empreses que es puguin instal·lar al sector, caldrà que la indústria en qüestió adopti sistemes de prevenció per evitar nivells de contaminants atmosfèrics elevats.

Límits sorolls i vibracions.

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament, o en el seu defecte, els criteris de la Llei de Protecció contra la contaminació acústica, publicada al DOGC 3675, del 11/07/2002.

Contaminació lumínica.

D'acord amb l' establert a la Llei 6/2.001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, es preveu pel sector un nivell d'il·luminació general baix. Les lluminàries s'adeqüen als criteris de la citada llei, d'eficiència energètica sens minva de la seguretat, d'evitar d'intrusió lumínica en l'entorn domèstic i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

El projecte d'urbanització definirà que el futur enllumenat del sector segueixi criteris de sostenibilitat i estalvi energètic, per evitar contaminació lumínica.

5. PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Paisatge.

Per minimitzar l' impacte paisatgístic s'han grafiat en el plànol núm. 7 de Zonificació les separacions mínimes respecte els marges i carrers que hauran de mantenir les construccions.

La principal mesura correctora en el medi biòtic i el paisatge és la revegetació o enjardinament. Amb la plantació d'espècies vegetals, autòctones i semblants a les presents a l'entorn immediat, s'aconseguiria amagar i integrar la futura zona industrial i disminuir una mica el seu impacte visual al territori. Igualment també és recomanable, mantenir sempre que sigui possible la vegetació dels marges i entorn immediat de l'àrea afectada.

Moviment de terres, sòls i paviments.

En els moviments de terres s'acopiarà la capa edàfica per estendre-la posteriorment al nivell superior del terreny acabat.

Els espais urbanitzats es limitaran en lo possible als vials. Dins d'aquests, pels camins peatonals s'utilitzaran paviments permeables com via verda o similar.

Els espais lliures públics estaran lliures de paviments impermeables en el 90 % de la seva superfície.

Els espais lliures de parcel·la estaran lliures de paviments impermeables en el 80 % de la seva superfície.

Vegetació existent i plantació.

La vegetació dominant dins l'àmbit afectat són les espècies herbàcies ruderals i arvenses que configuren els conreus herbacis i pastures. Entremig dels espais de conreu, existeixen àrees arbrades o arbustives que tenen un paper clau pel paisatge i ecosistema de la zona; constitueixen elements bàsics, especialment aquells nuclis amb peus de gran mida i edat, com són algunes saules, freixes o alguns coníferes que fan de pantalles visuals de fa anys.

Els boscos de ribera són un dels principals elements que configuren l'aspecte paisatgístic dels rius; aquesta vegetació ubicada a la ribera del riu Ter s'haurà de contemplar amb la proposta del PMU amb el manteniment i potenciació dels seus valors naturals, alhora que es descriurà en precisió les espècies herbolàries que s'hauran de replantar en cas de necessitat.

CAPÍTOL 2. MESURES DE CORRECCIÓ, I PROTECCIÓ, DE CARÀCTER GENERAL APLICABLES A L'ÀMBIT DEL POUM.

Dins l'àmbit del POUM, s'aplicaran les mesures de correcció d'impactes, protecció, seguiment i control que consten als Capítols 8 i 9 de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental.

Es redactaran unes ordenances específiques per tal de reservar els espais suficients per a la col·locació de contenidors o altres elements necessaris per a optimitzar les operacions de recollida de i transport de residus, de conformitat amb allò establert a l'article 43 de la Llei 6/1993 de 15 de juliol, reguladora dels residus,

Els residus d'enderroc procedents de la construcció i excavació que es generin en el desenvolupament del pla es gestionaran a les instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Llei 6/ 1993 de 15 de juliol, reguladora de residus, i Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, s'haurà d'ajustar al Real Decret 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 contaminats.

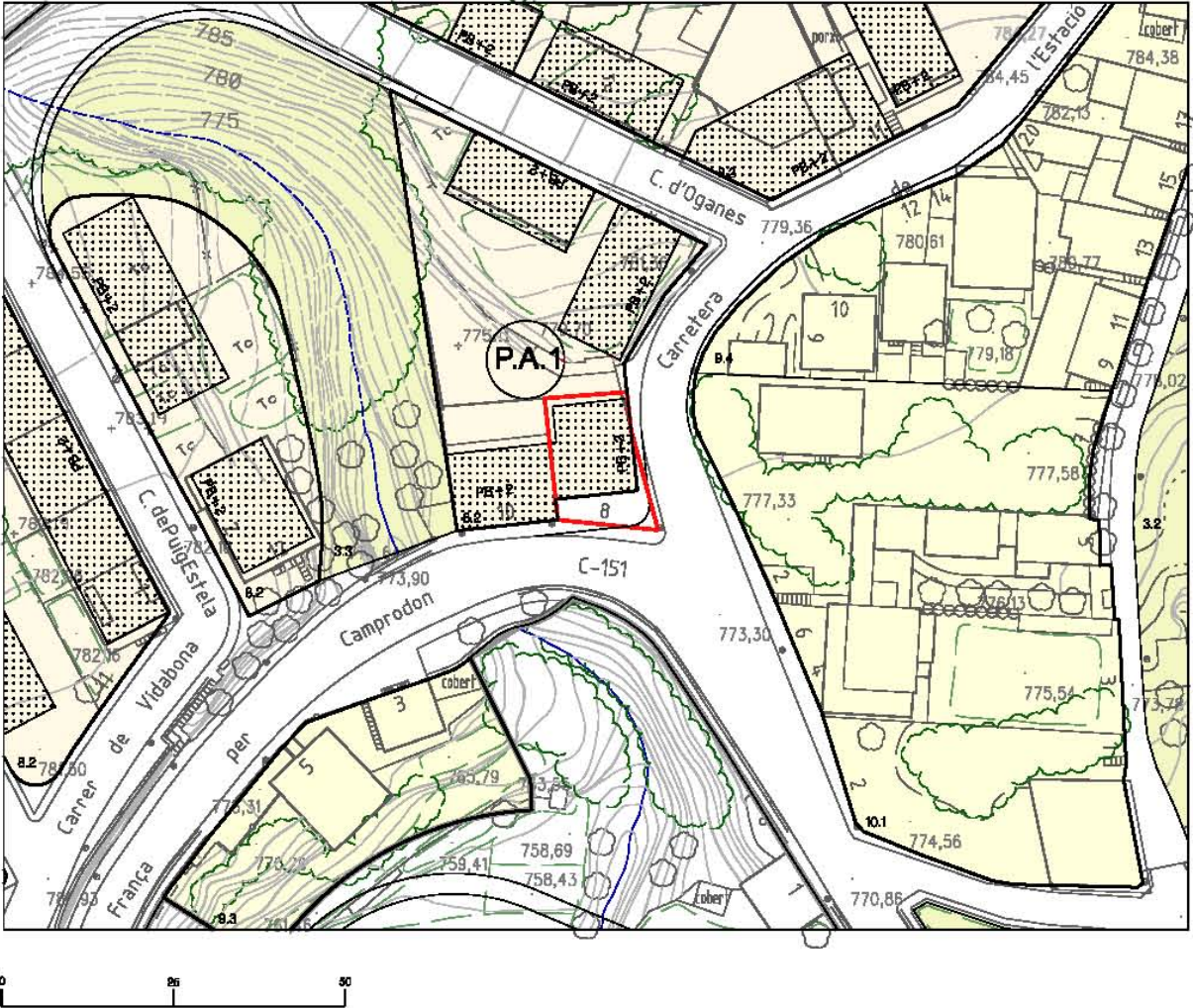
Per a l'enderroc de construccions i edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006 de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs de risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/ 1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus hauran de ser gestionats per l'Agència de Residus de Catalunya.

Els projectes d'edificació hauran de donar compliment als criteris establerts al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

ANNEX 2

FITXES DE CARACTERÍSTIQUES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ , PLANS
DE MILLORA URBANA, SECTOR DE SUD; I SUND

POLÍGONS D'ACTUACIÓ



Nom:
Pujada Estació

Extensió:
244 m2

Objectius:
El POUM preveu proporcionar major obertura i visibilitat a l'encreuament de la carretera d'Ogassa amb la N-260 per tal de proporcionar millors condicions de seguretat, mitjançant l'afectació d'una part de la finca que forma la cantonada, i ressituant l'edificabilitat. El polígon d'actuació té per a objecte garantir la cessió de l'espai públic necessari per a l'eixamplament de la vialitat.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim		
	2,65 m2/m2	647 m2		
	Residencial :	471 m2		
	Altres :	176 m2		
Sòl Privat:	%	Superfície		
	72,13 %	176 m2		
Sòl Públic:	%	Superfície		
	27,87 %	68 m2		
	Espais Lliures:	-		
	Vialitat:	68 m2		
	Equip. Int. Tècniques:	-		
	%	Sostre		
Cessió d'aprofitament:	-	-		
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges		
	245,90 Habit/ha	6 Hab.		
Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
	-	-	-	-
	Protecció Pública:	-	-	-
	Altres tipus de protecció:	-	-	-

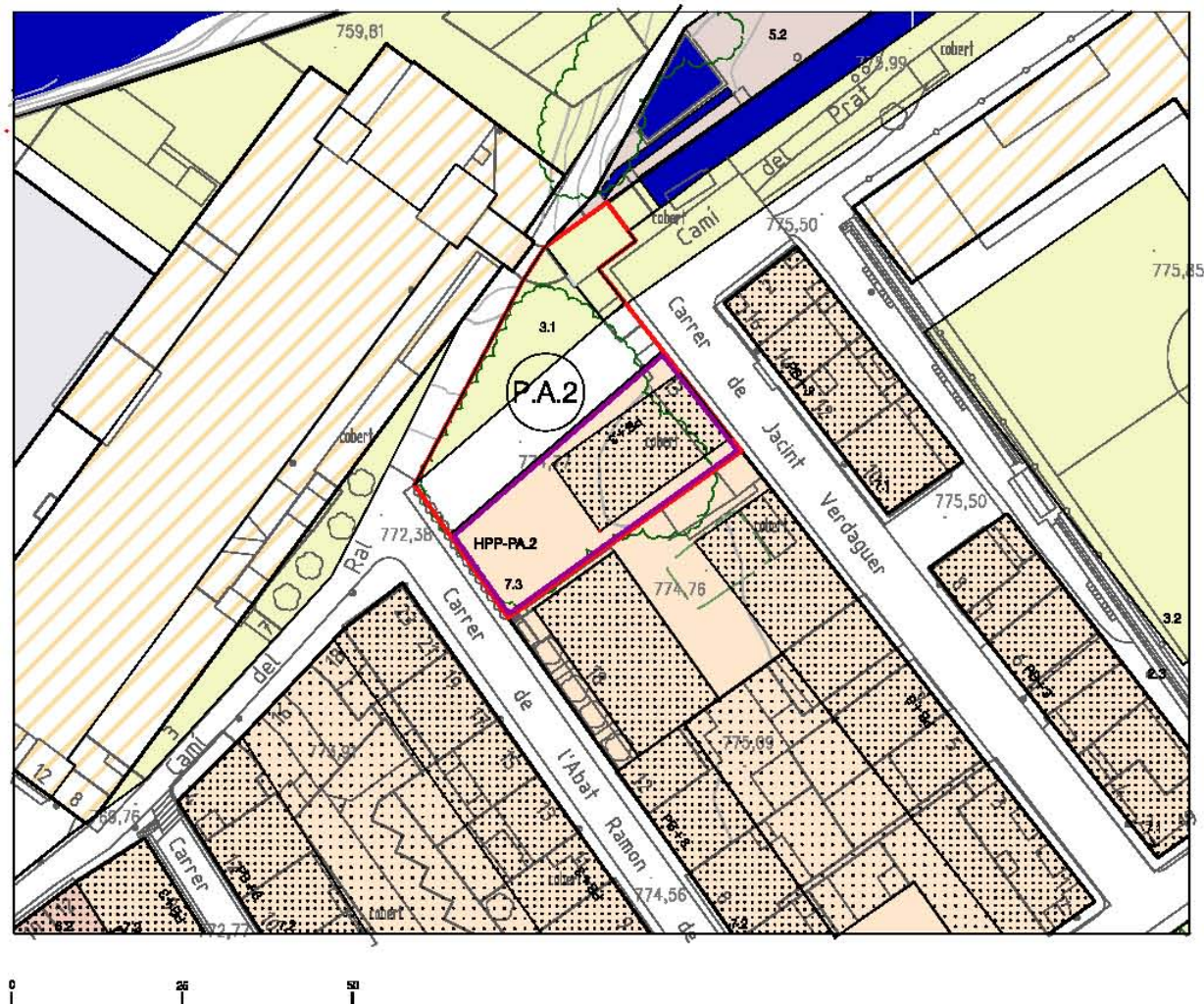
Condicions d'Edificació i Usos:

- Les que corresponen a la qualificació urbanística.
- El nombre mínim de places d'aparcament és de 5, i l'accés rodat es verificarà pel costat de la façana situat més a l'Oest.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

- Reparcel·lació, Modalitat, compensació bàsica.



Nom:

Carrer del Prat

Extensió:

1.436 m2

Objectius:

En aquest àmbit, el POUM preveu completar el teixit urbà mitjançant l'obertura del carrer del Prat, i la colmatació de l'illa amb nova edificació. La delimitació del polígon té per a objecte el repartiment dels costos i beneficis de l'actuació garantint les cessions per a sistemes urbanístics, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, i la urbanització.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim
	0,783 m2/m2	1.124,4 m2
Residencial :	0,783 m2/m2	1.124,4 m2
Altres :	-	-
Sòl Privat:	%	Superfície
	47,31 %	679,40 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
	52,69 %	756,00 m2
	Espais Lliures:	26,69 %
	Vialitat:	27,00 %
	Equip. Int. Tècniques:	-
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre
	10 % sobre 1124,4	112 m2
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
	83,56 Habit/ha	12 Hab.

Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
Protecció Pública:	-	337,32 m2	-	4 Hab.
Altres tipus de protecció:	-	253,00 m2	-	3 Hab.
	-	84,32 m2	-	1 Hab.

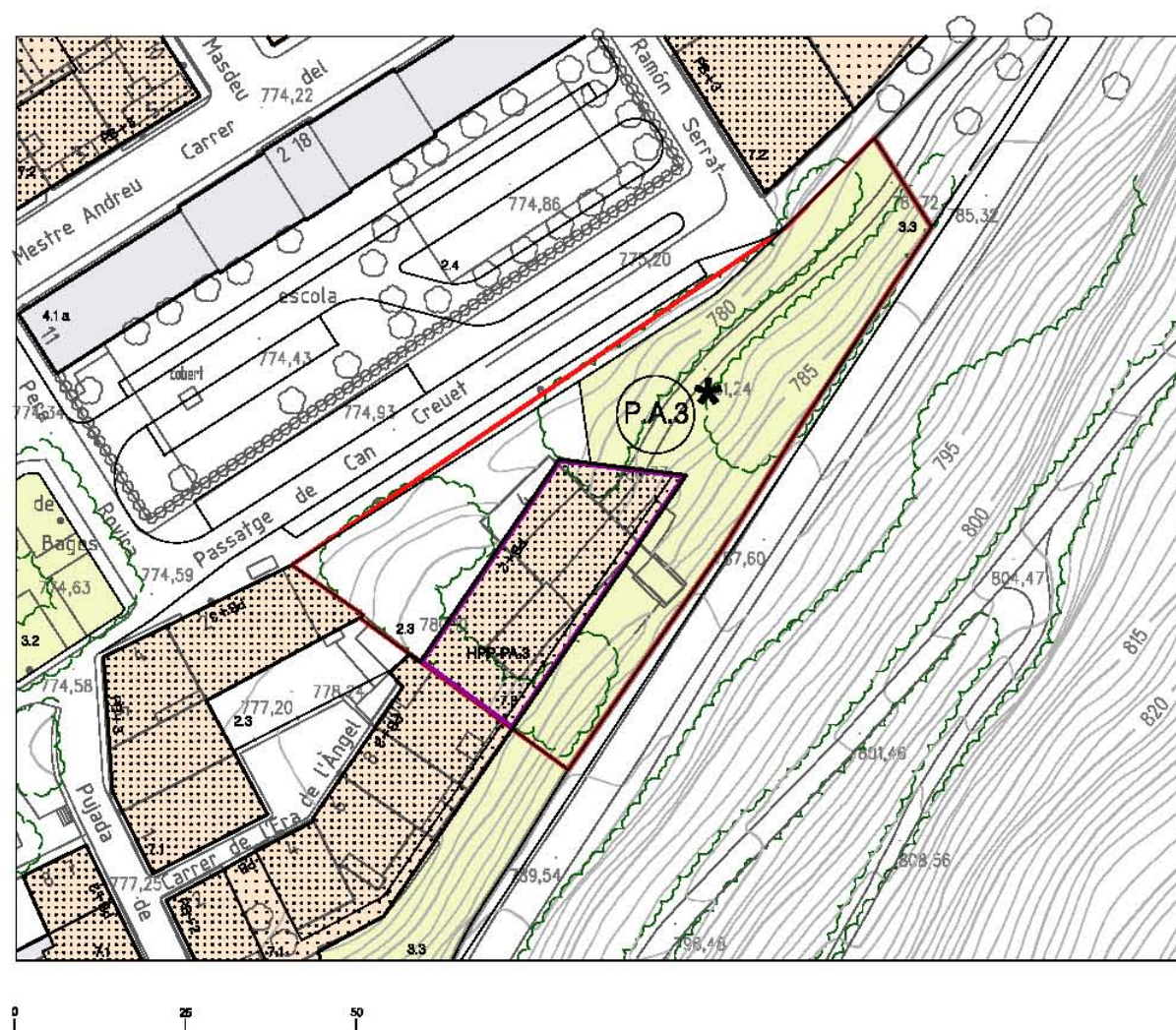
Condicions d'Edificació i Usos:

- Les que corresponen a la qualificació d'eixample en illa oberta.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:

- Reparcel·lació, Modalitat, compensació bàsica.Segons conveni.



Nom:

Can Creuet

Extensió:

3.088 m2

Objectius:

-El Pla preveu la modificació dels usos i de l'edificabilitat prevista en el planejament general anteriorment vigent a la zona de Can Creuet, tot destinat una més gran extensió dels terrenys a espai lliure públic i atorgant un increment de l'edificabilitat. El polígon té per a objecte garantir les cessions per a sistemes urbanístics, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, i la urbanització.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim
	0,68 m2/m2	2.100 m2
Residencial :	0,68 m2/m2	1.800 m2
Altres : (2.3)	0,10 m2/m2	300 m2
Sòl Privat:	%	Superfície
	30,80 %	1.322 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
	42,80 %	1.786 m2
	Espais Lliures:	54,10 %
	Vialitat:	1.670 m2
	Equip. Int. Tècniques:	3,10 %
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre
	10 % sobre 2100	210 m2
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrees	Nombre d'habitatges
	68,29 Habit/ha	18 Hab.

Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
Protecció Pública:	30 %	540,00 m2	33,3 %	8 Hab.
Altres tipus de protecció:	20 %	360,00 m2	22,2 %	4 Hab.
	10 %	180,00 m2	11,1 %	2 Hab.

Condicions d'Edificació i Usos:

- Les que corresponen segons la seva qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

- L'accés rodat a l'aparcament 2.3 i l'edificació des del passatge de Can Creuet, s'efectuarà des d'un sol punt, amb una amplada màxima de 5 m.
- En el projecte constructiu de l'aparcament sota rasant previst s'haurà de garantir l'estabilitat del terreny adjacent a la carretera GI-521 que confronta amb el passatge de Can Creuet. Aquest projecte haurà d'obtenir l'informe favorable del Servei Territorial de Carreteres de Girona. Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació d'aquesta via, cal obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

Sistema d'actuació:

- Reparcel·lació, Modalitat, compensació bàsica.

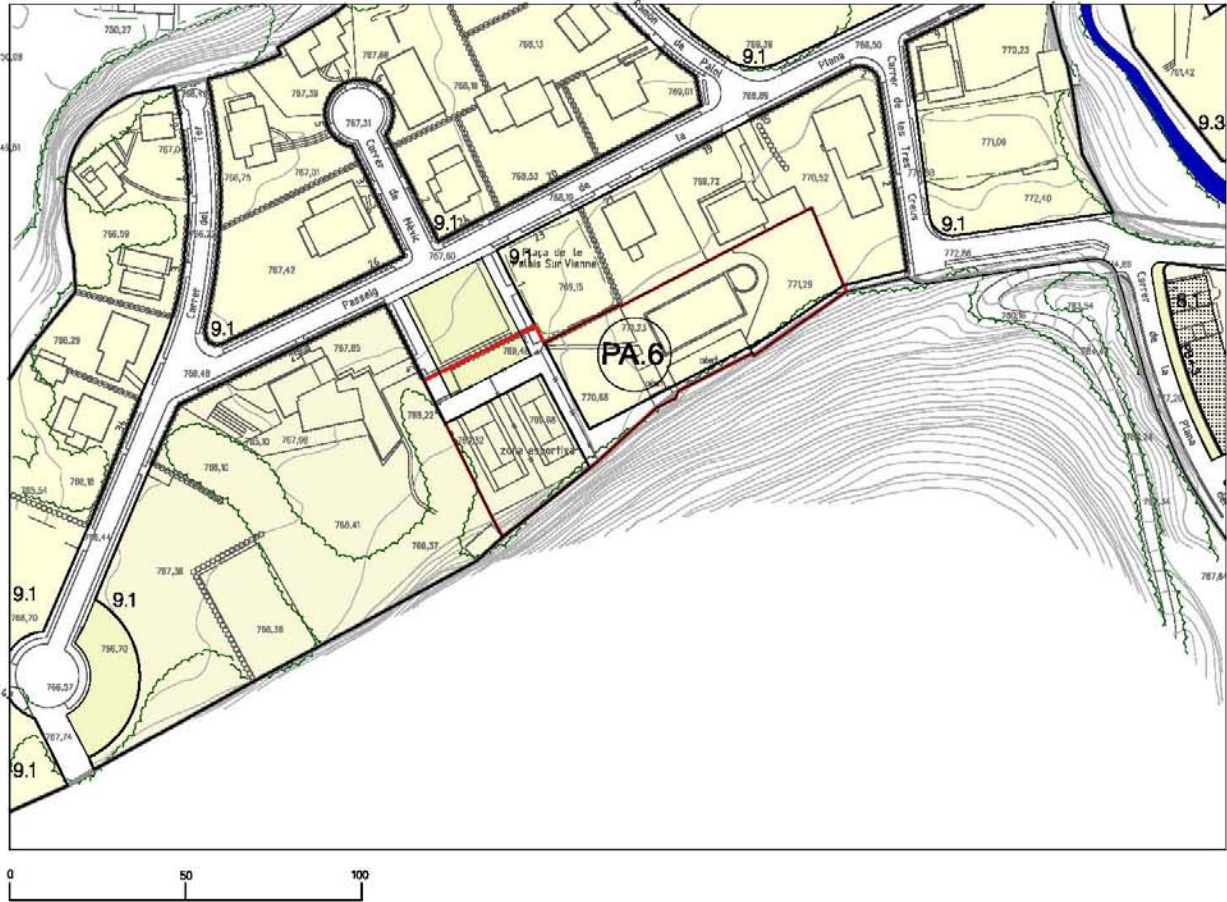
Nom:

Ctra. Vella d'Ogassa i Can Bosses

Extensió:

P.A.4 = 9.373 m2 P.A.5 = 8.619 m2

- Aquests polígons han estat suprimits, les seves extensions han estat integrades en l'àmbit del Pla de millora urbana PMU 5, Ctra.Vella d'Ogassa, per acord de la comissió d'Urbanisme de Girona de data 2 de juny de 2010.



Nom:
Plaça Palais Sur Vienne

Extensió:
4.120 m2

Objectius:
És tracta d'un polígon de transformació urbanística dels terrenys municipals de la piscina, que té per a objecte poder obtenir les plusvàlues necessàries per a fer front, almenys parcialment, al trasllat de les instal·lacions esportives, rescabalar la inversió que comporta l'adquisició dels jardins de la torre de la Puda, i costejar la seva restauració.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim		
	0,315 m2/m2	1.299 m2		
	Residencial :	0,315 m2/m2	1.299 m2	
	Altres :	-	-	
Sòl Privat:	%	Superfície		
	78,88 %	3.250 m2		
Sól Públic:	%	Superfície		
	21,12 %	870 m2		
	Espais Lliures:	4,44 %	183 m2	
	Vialitat:	16,68 %	687 m2	
	Equip. Int. Tècniques:	-	-	
	%	Sostre		
Cessió d'aprofitament:	10 % sobre 1.299	13 m2		
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges		
	4,85 Habit/ha	2 Hab.		
Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
	-	-	-	-
	Protecció Pública:	-	-	-
	Altres tipus de protecció:	-	-	-

Condicions d'Edificació i Usos:
- Les que corresponen a la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

Sistema d'actuació:
- Reparcel·lació, Modalitat, compensació bàsica.

Nom:
EL CUBILAR
Extensió:
6.612 m2
Objectius:
- Obtenció i urbanització dels terrenys necessària per a la continuïtat de les vies verdes que voregen el Ter i la N-260.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim
	0,50 m2/m2	3.366 m2
Residencial :	-	-
Activitats Econòmiques :	0,50 m2/m2	3.366 m2
Sòl Privat:	%	Superfície
	84 %	4.240 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
	38 %	2.372 m2
Espais Lliures:	25,88 %	1.710 m2
Vialitat:	10 %	662 m2
Equip. Int. Tècniques:	-	-
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre
	10 % sobre 3.366	337 m2
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
	-	-

Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-

Condicions d'Edificació i Usos:

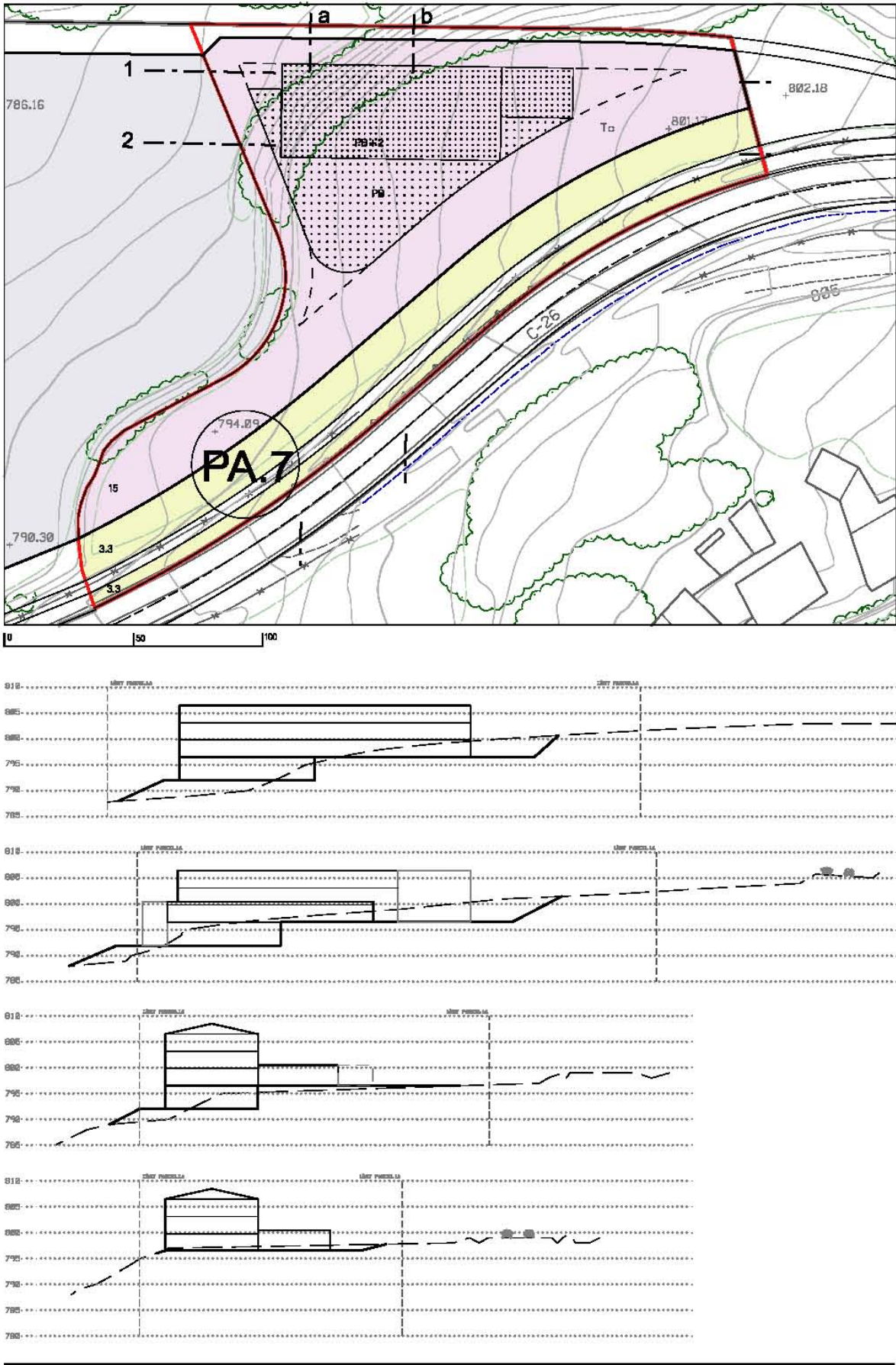
- L'edificació es situarà al costat nord de la parcel·la, per tal de no interferir la perspectiva sobre Sant Joan des de la N-260, segons volumetria específica.
- La cota màxima de l'edificació no ultrapassarà la de la carretera en el punt d'intersecció amb la secció 2 del plànol adjunt.
- Els usos es limitaran a:
 - Educatiu
 - Cultural
 - Sanitari
 - Hotel·ler
 - Assistencial
 - Restauració
 - Esportiu
 - Recreatiu
- Resta de condicions: Les que corresponen a la qualificació urbanística.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

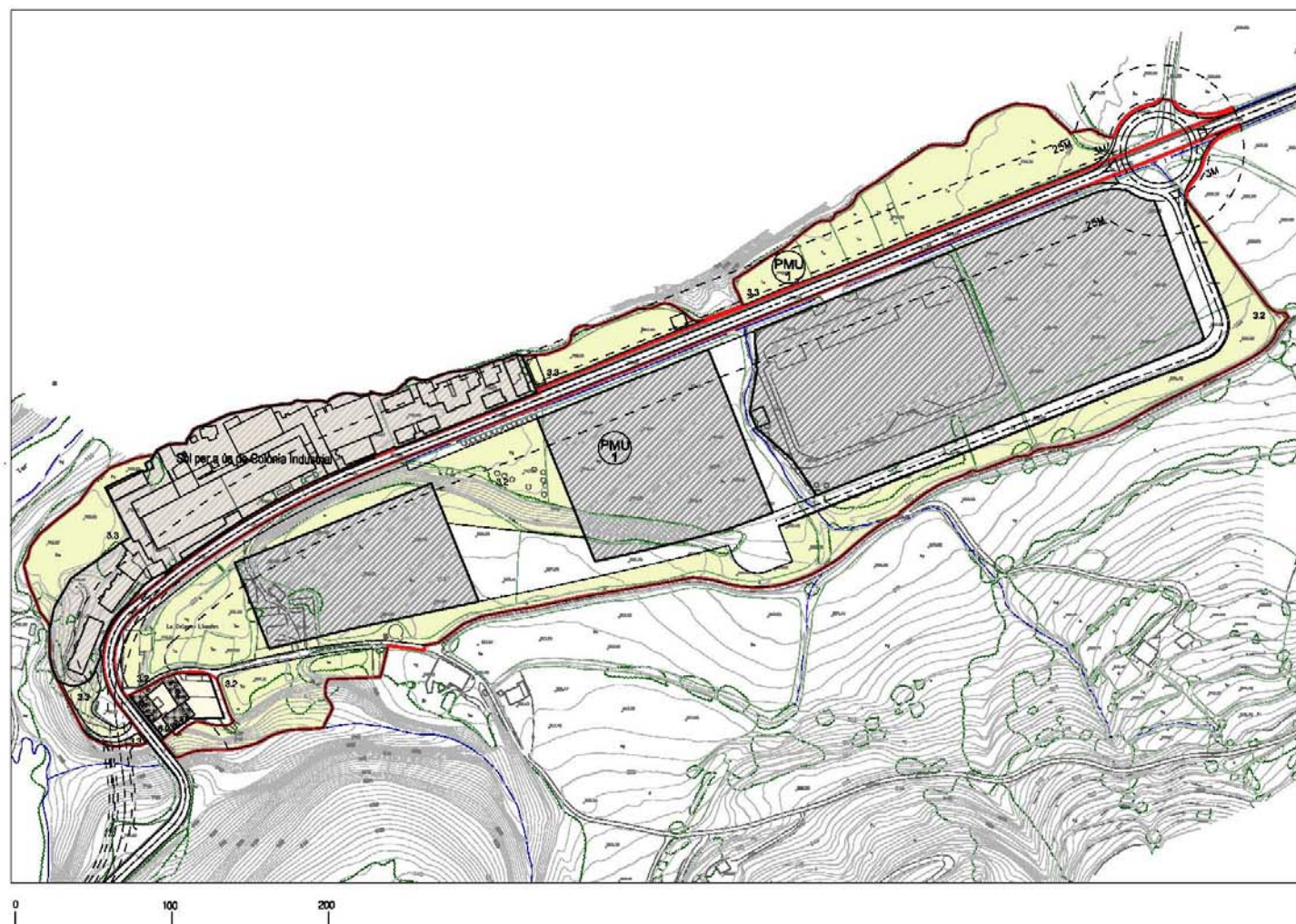
- Anirà a càrrec del polígon la urbanització dels accessos des de l'àrea d'aparcaments prevista al costat nord de la zona d'equipaments públics de la Coromina, a més de les que estan situades dins del mateix polígon.

Sistema d'actuació:

- El desenvolupament del polígon està condicionat a la cessió dels terrenys exteriors a l'àmbit, de superfície 15.850 m2 segons conveni.



PLANS DE MILLORA URBANA



- Els paràmetres es corresponen amb els del PMU aprovat definitivament, un cop reduït l'àmbit amb l'exclusió de la superfície de la N-260.

Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos:

- Es distingeixen els següents sòls privats, segons els usos i les condicions d'edificació admeses: Sòl Industrial. Sòl per a ús de Colònia Industrial.
- L'ús Colònia Industrial es limita als sòls situats al costat nord de la carretera N260 on estan implantades les edificacions existents destinades a habitatge, i les naus industrials antigues.
- Els espais lliures es concentraran en la seva major proporció al costat nord de la N-260, al costat del riu.
- El projecte de pla de millora i el d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector.
El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla, i aniran a càrrec del sector.
- El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.
- El projecte de modificació del traçat de la N-260 al seu pas pel sector, que inclou un nou pont sobre el torrent de Clarà es sotmetrà al procediment de decisió prèvia d'avaluació d'impacte ambiental, considerant les alternatives de menor impacte i el desmuntatge i restauració del tram de carretera que quedi sense servei. L'ampliació de la carretera no podrà comportar una ocupació significativa dels terrenys qualificats com a espais lliures situats entre la carretera i el riu.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

- Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments seran les ja aprovades al PMU de la Colònia Llaudet, o les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitat 1, en cas de modificacions.
- Les actuacions sobre les edificacions residencials i industrials compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, respectaran les condicions establertes a les fitxes corresponents i a les normes del Catàleg.
- El pla de millora urbana o la seva modificació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural. - Veure articles del POUM.

Sistema d'actuació:

Nom:

Colònia Llaudet

Extensió:

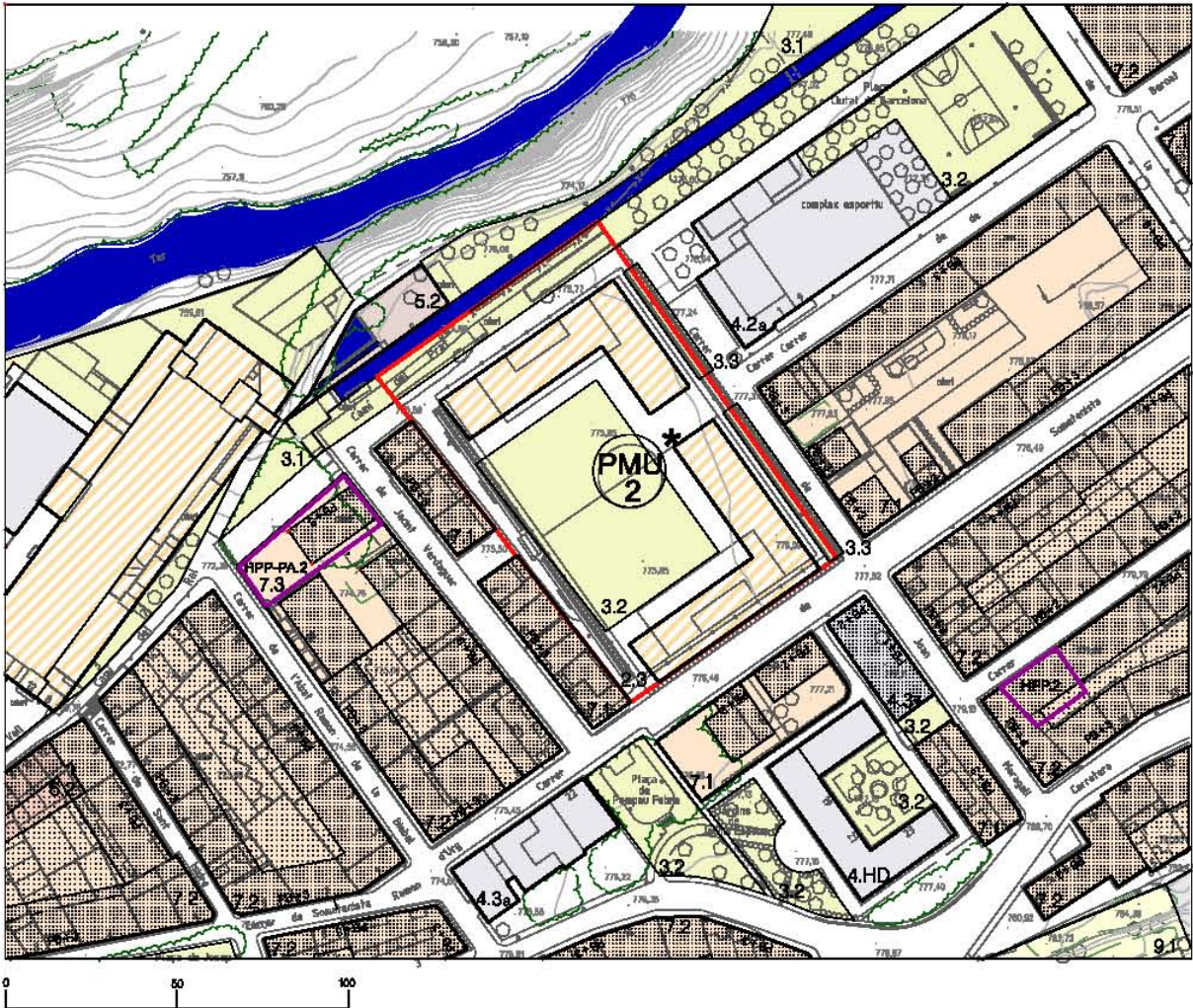
134.045 m2

Objectius:

- 1) Establir l'ordenació conjunta de les àrees ja edificades i les de nova incorporació, previstes a la modificació puntual del pla general anteriorment aprovada, tenint en compte els espais naturals protegits del perímetre.
- 2) Rehabilitació del conjunt format per l'edifici-fàbrica i els habitatges.
- 3) Transformar la carretera actual en nova avinguda urbana, que ha de realitzar la doble funció d'eix d'estructura de la Colònia Llaudet, i de via d'accés al nucli de Sant Joan.
- 4) Urbanitzar tot l'àmbit d'actuació del polígon amb la millora o nova implantació de totes les infraestructures de serveis, i de vialitat, i establint entre l'àmbit del pla i el nucli de Sant Joan les infraestructures de: portada d'aigua de la xarxa municipal, de sanejament de nova vialitat per a bicicletes i vianants.

Quadre de característiques:

	m2/m2	Sòl màxim
Edificabilitat	0,356 m2/m2	47.695,12 m2
Colònia Industrial:	0,092 m2/m2	12.347,53 m2
Industrial :	0,264 m2/m2	35.347,59 m2
Sòl Privat:	%	Superfície
	51,94 %	69.625 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
Espais Lliures:	48,06 %	64.420 m2
Vialitat:	33,03 %	44.279 m2
Equip. Int. Tècniques:	14,63 %	19.614 m2
	0,4 %	527 m2
Cessió d'aprofitament:	%	Sòl
	-	-
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
	Habit/ha	Hab.
Habitatges Protegits:	%	Sòl
Protecció Pública:	-	-
Altres tipus de protecció:	-	-



Nom: Camp de futbol

Extensió: 9.111 m2

Objectius:

- L'actuació té per a objecte l'ordenació de la nova zona residencial a partir de la creació d'una gran plaça central i la perllongació dels carrers de l'Eixample, de manera que es garanteixi la seva inserció en el context urbà.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim
	1,035 m2/m2	9.432 m2
Residencial :	0,772 m2/m2	7.032 m2
Altres :	0,263 m2/m2	2.400 m2
Sòl Privat:	%	Superfície
	48,22 %	4.211 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
	53,78 %	4.900 m2
	Espele Lliures:	38,38 %
	Vialitat:	15,40 %
Equip. Int. Tècniques:	-	-
	%	Sostre
Cessió d'aprofitament:	10 % sobre 9.432	943 m2
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
	85,6 Habit/ha	78 Hab.

Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
Protecció Pública:	79,04 %	5.558 m2	76,9 %	60 Hab.
Altres tipus de protecció:	53,72 %	3.778 m2	52,5 %	41 Hab.
	25,32 %	1.780 m2	24,4 %	19 Hab.

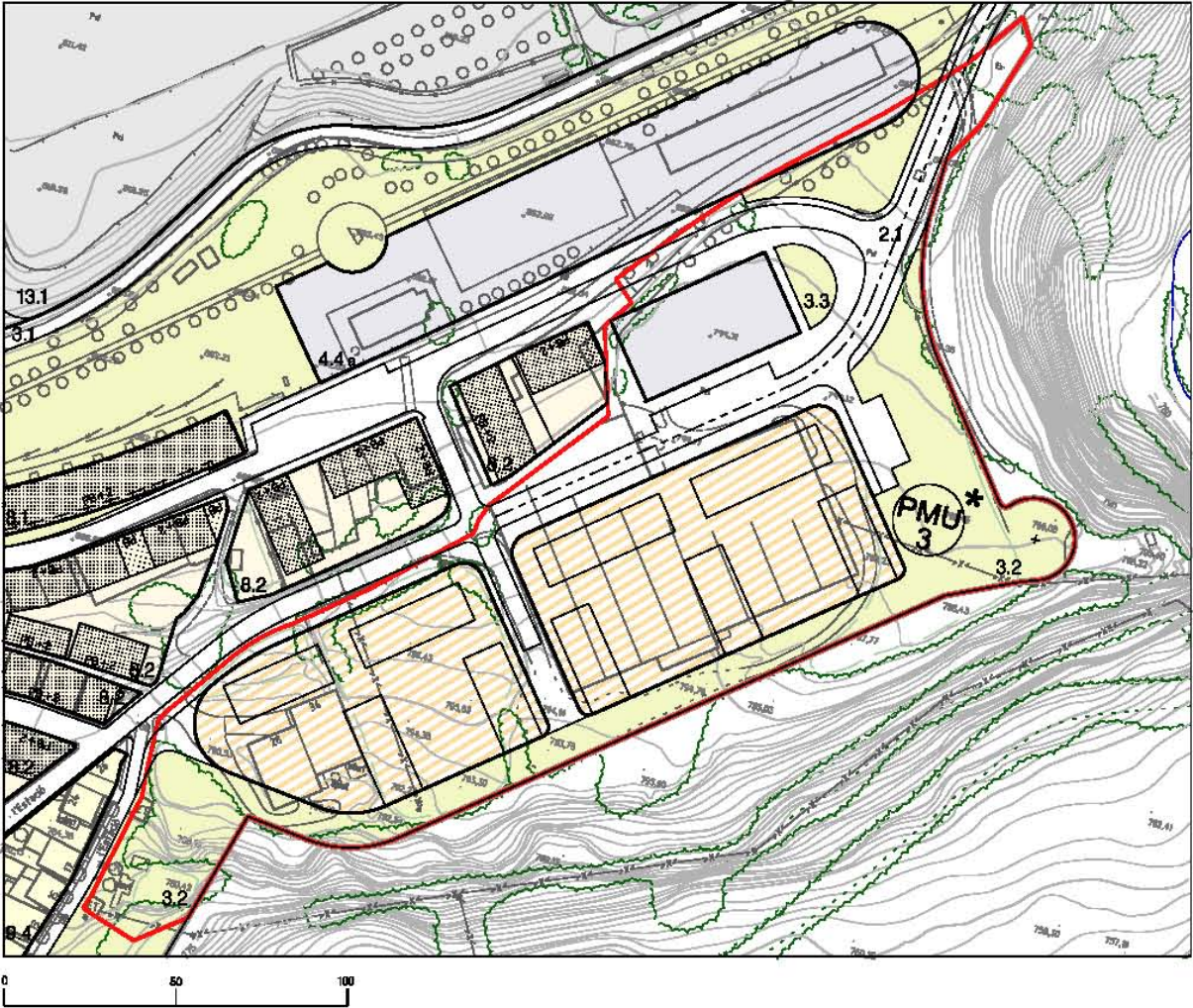
Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos:

- L'actuació comportarà la creació d'una plaça on es concentri la major part dels espais lliures, amb accés des dels quatre carrers existents o previstos, que limiten l'illa. Els accessos rodats a les edificacions s'hauran de verificar a través d'aquesta vialitat perimetral.
- L'ús d'habitatge es limitarà exclusivament a les plantes superiors a la planta baixa.
- Mentre no s'executi el PMU, es permetran els usos esportius existents, així com la millora de les instal·lacions necessàries per al desenvolupament d'aquells usos.
- El projecte de pla de millora i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit, previstos en els plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran als d'urbanització del pla de millora, i aniran a càrrec del sector.
- El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

- El pla definirà les dimensions i proporcions d'un porxo al llarg de les plantes baixes i eventualment de les plantes pis, de les façanes que confronten amb la plaça; i també fixarà les de les obertures i dels cossos volats; els únics permesos són els balcons.
- El pla haurà de preveure la integració a la nova plaça de les façanes posteriors de les edificacions del carrer J. Verdaguer, mitjançant la construcció d'elements arquitectònics o urbanístics.
- Amb la finalitat d'obtenir una composició arquitectònica unitària del conjunt de les edificacions de la plaça el pla determinarà els materials d'acabat, els colors, i també, en el seu cas, els lots de construcció simultània.

Sistema d'actuació:
Repercel·lació. Compensació bàsica.



Nom:
La Cotolla

Extensió:
25.779 m2

Objectius:
-El pla determina la transformació dels usos existents, en usos residencials , la rectificació i ampliació del traçat de la carretera d'Ogassa, l'ampliació de la zona d'equipaments de l'Estació i l'establiment d'una zona verda a tot el llarg de la vora superior del marge que separa el sector del riu.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim	
	0,412 m2/m2	10.620 m2	
	Residencial :	0,412 m2/m2	10.620 m2
	Altres :	-	-
Sòl Privat:	%	Superfície	
	40,62 %	10.472 m2	
Sòl Públic:	%	Superfície	
	59,38 %	15.307 m2	
	Espais Lliures:	28,30 %	7.294 m2
	Vialitat	26,18 %	6.750 m2
	Equip. Int. Tècniques:	4,90 %	1.263 m2
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre	
	10 % sobre 10.620	1.062,0 m2	
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges	
	45,35 habit./Ha.	117 Hab.	

Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges	
	30 %	3.186 m2	30,77 %	36 Hab.	
	Protecció Pública:	20 %	2.124 m2	20,51 %	24 Hab.
	Altres tipus de protecció:	10 %	1.062 m2	10,26 %	12 Hab.

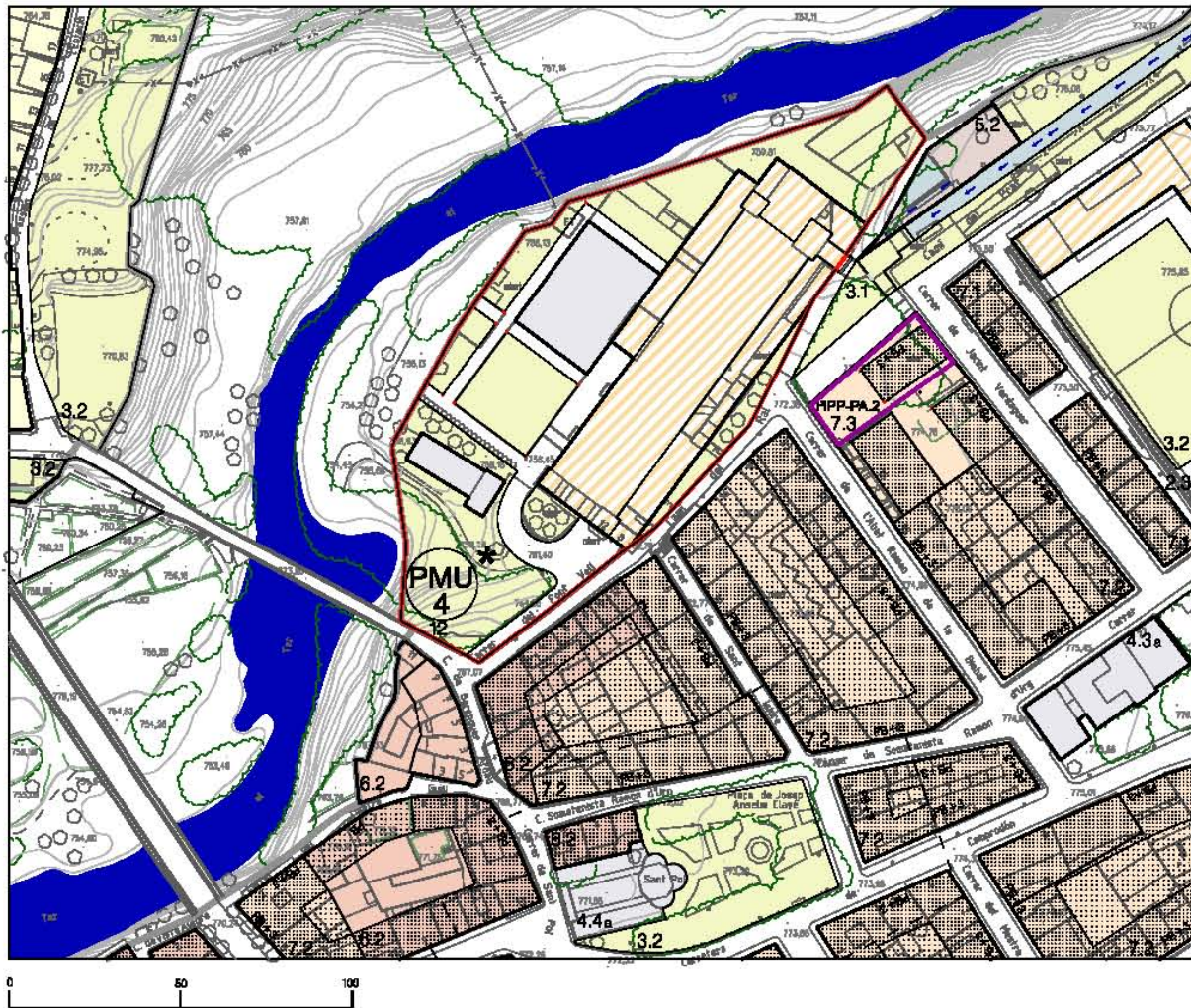
Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos:

- L'actuació comportarà: l'obertura d'un nou vial dins l'àmbit, en continuïtat al primer tram de la carretera d'Ogassa, a partir del qual s'estructuraran les noves illes d'edificació; la creació d'una illa destinada a equipament públic, confrontant amb els equipaments ja existents; i la disposició dels espais lliures públics a tot el llarg dels límits sud i est.
- El projecte de pla de millora urbana i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.
- El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

- Per als sòls residencials les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre les establertes per al sòl urbà consolidat per a les zones suburbanes, i d'edificació aïllada plurifamiliar.

Sistema d'actuació:



Nom:

Fàbrica de Cal Espona

Extensió:

12.422 m²

Objectius:

- L'actuació que es pretén amb aquest pla, és la rehabilitació de l'edifici catalogat de l'antiga fàbrica, per a destinar-lo a usos residencials i compatibles; recuperar la perspectiva d'aquest edifici des del pont vell abans de la construcció de la fàbrica nova; i proporcionar nous espais lliures, equipaments públics, i aparcaments.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m ² /m ²	Sostre màxim
	0,71 m ² /m ²	8.920 m ²
	0,51 m ² /m ²	6.335 m ²
Residencial :	0,20 m ² /m ²	2.585 m ²
Altres :	%	Superfície
Sòl Privat:	34,56 %	4.293 m ²
Sòl Públic:	%	Superfície
Espais Lliures:	65,44 %	8.129 m ²
Vialitat:	42,04 %	5.222 m ²
Equip. Int. Tècniques:	13,80 %	1.690 m ²
	9,80 %	1.217 m ²
	%	Sostre
Cessió d'aprofitament:	10 % sobre 8.920	892 m ²
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
	56 Habit/ha	70 Hab.

Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
	30 %	1.901 m ²	30 %	21 Hab.
	20 %	1.267 m ²	20 %	14 Hab.
	10 %	634 m ²	10 %	7 Hab.

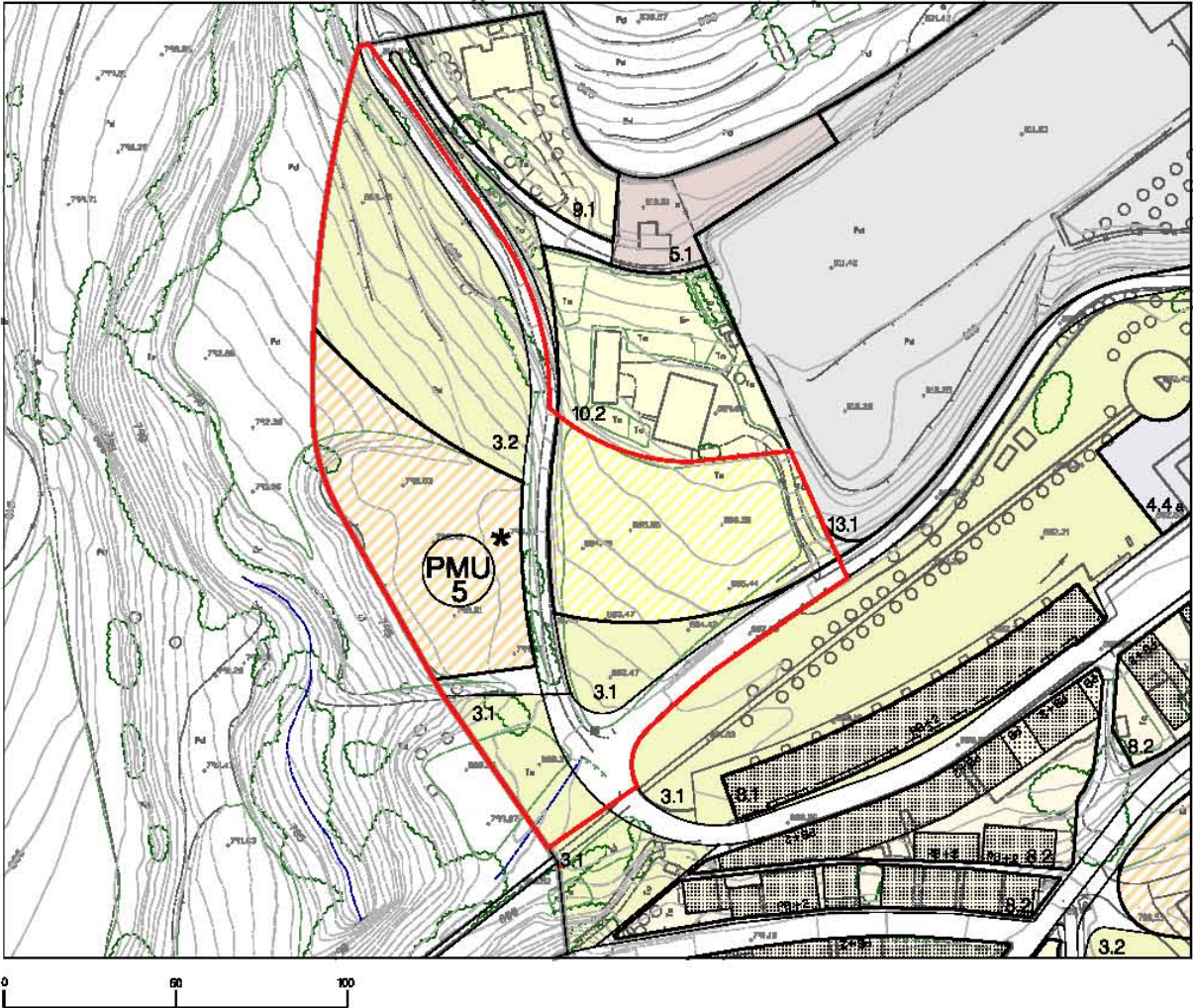
Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos:

- L'actuació comportarà la reducció de la volumetria de la fàbrica nova per tal de permetre la visió de l'edifici catalogat des del pont i de proporcionar millors condicions d'assolellament i vistes a les plantes de l'edifici-fàbrica on es permet l'ús residencial.
 - Es mantindran les edificacions compreses dins el Catàleg de Béns Protegits, i s'hi autoritzaran les obres de reforma i rehabilitació que consten a les fibres del Catàleg.
 - L'ús residencial es limitarà exclusivament a les plantes de l'edifici-fàbrica catalogat situades a cota superior a la 763,50; i dins d'aquestes plantes, a les parts que es descriuen a l'apartat següent. Les edificacions i plantes existents per sota la cota 763,50 ; es destinaran a aparcament o equipament públic.
 - Els espais lliures es concentraran en la seva major proporció a la part del perímetre del sector que confronta amb el riu, i a la formació d'una espai de plaça o jardins entre el Molí Gran, l'edifici-fàbrica i la part que resti de la fàbrica nova.
- L'ordenació definitiva dels usos i de les rasants de les edificacions s'ajustaran als resultats dels estudis de simulació hidràulica desenvolupats en el marc de la "Planificació de l'espai fluvial de la conca de l'Alt Ter" així com a les directrius reglamentàries vigents i als criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua que siguin d'aplicació.
- El pla de millora i el projecte d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector, així com les obres d'infraestructura hidràulica necessàries per a assegurar l'estabilitat estructural de les edificacions amb les sol·licitacions mecàniques i la pèrdua de la capacitat portant del terreny associades a l'avinguda de 500 anys; i també les mesures constructives de protecció passiva adients. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla de millora, i aniran a càrrec del sector en les proporcions que es determini al mateix pla, o en el Programa d'Actuació Municipal en el seu cas.
 - El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua. El pla i el projecte d'urbanització hauran de ser informats per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

- L'ús residencial es limitarà al sostre corresponent a les dues plantes superiors de la meitat sud-est de l'edifici-fàbrica catalogat, i al de les tres plantes superiors de la meitat nord-oest, per tal de garantir les condicions d'habitabilitat, assolellament i vistes de les peces.
- El pla de millora urbana i el projecte de rehabilitació haurà de ser informat per la Comissió del Patrimoni Cultural.

Sistema d'actuació:



Nom:
Ctra. Vella d'Ogassa
Extensió:
15.992 m2
Objectius:
Aquest és un àmbit de primera transformació del sòl no urbanitzable en sòl urbà, que comprèn les dues bandes al costat del primer tram de la carretera vella d'Ogassa, després de l'esplanada de l'Estació, amb els objectius de destinar-lo principalment a la construcció d'habitatges de protecció pública, i de completar el teixit urbà.

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim		
	0,248 m2/m2	3.966 m2		
	0,248 m2/m2	3.966 m2		
Residencial :	0,248 m2/m2	3.966 m2		
Altres :	-	-		
Sòl Privat:	%	Superfície		
	45,62 %	7.296 m2		
Sòl Públic:	%	Superfície		
	54,36 %	8.696 m2		
	38,62 %	6.177 m2		
	15,76 %	2.519 m2		
Equip. Int. Tècniques:	-	-		
Cessió d'aprofitament:	%	Sostre		
	10 % sobre 3.966	397 m2		
Densitat Habitatges:	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges		
	18 Habit/ha	29 Hab.		
Habitatges Protegits:	%	Sostre	%	N. d'habitatges
	62,23 %	2.468 m2	82,76 %	24 Hab.
	41,45 %	1.644 m2	55,17 %	16 Hab.
Altres tipus de protecció:	20,78 %	824 m2	27,58 %	8 Hab.

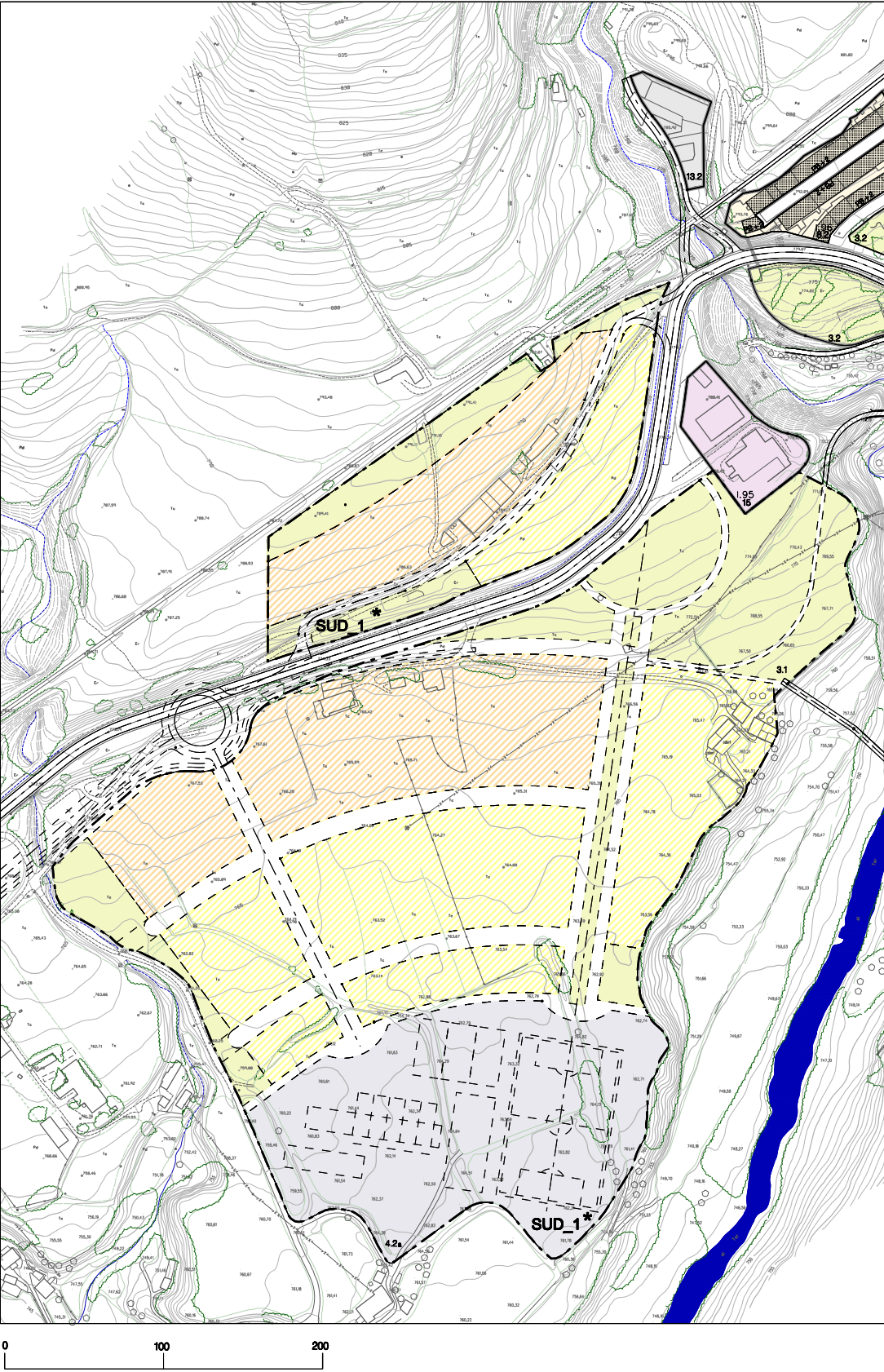
Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels Usos:
- Les edificacions per a la tipologia d'habitatges plurifamiliars es situaran al costat oest de la carretera vella, i els de tipologia unifamiliar, al costat est.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:
1. L'actuació comportarà l'eixamplament de la carretera vella d'Ogassa, a partir de la qual s'estructuraran les illes d'edificació.
2. El projecte de pla de millora urbana i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb els serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.
3. El finançament de les obres necessàries per a l'execució de les actuacions relatives al sistema de sanejament vinculades al sector s'establirà mitjançant conveni entre el promotor, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema, i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Sistema d'actuació:

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SECTOR 1 PLANS DE LA TORRE



Nom:

Sector La Torre

Extensió:

156.342 m2

Quadre de característiques:

Edificabilitat	m2/m2	Sostre màxim
	0,22 m2/m2	34.395 m2
	Residencial :	0,22 m2/m2
Sòl Privat:	Industrial i AAEE :	m2
	%	Superfície
	47 %	73.480 m2
Sòl Públic:	%	Superfície
	Espais Lliures:	53 %
	Vialitat:	19 %
	Equip. Int. Tècniques:	15 %
Cessió d'aprofitament:	19 %	29.705 m2
	%	Sostre
Densitat Habitatges:	10%	3.440
	Habitatges / Hectàrea	Nombre d'habitatges
Habitatges Protegits:	16 Hab/ha	250 Hab.
	%	Sostre
	%	N. d'habitatges
Protecció Pública:	17,50 %	6.024
	11,35 %	3.905
Altres tipus de protecció:	6,15 %	2.119
	18,4 %	60
	16,8 %	42
	7,2 %	18

Condicions generals de l'ordenació urbanística i dels usos:

- El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permesos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar, i plurifamiliar, seguint les pautes generals d'implantació que s'estableixen als punts següents.

1. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es preveu en els plànols d'ordenació, al costat sud de la carretera N-260, per tal de mantenir la perspectiva itinerant que actualment es gaudeix des d'aquest tram de la carretera, venint des de Ripoll, sobre la vila vella i el nucli urbà de Sant Joan.

2. Els terrenys destinats a equipaments es situaran al límit sud de l'àmbit del sector.

3. Les edificacions respectaran les separacions a la N-260 establertes per carreteres de l'Estat, i també una seperació mínima de 20 metres respecte al traçat de l'antiga via de tren.

4. La tipologia d'habitatge unifamiliar es situarà preferentment a les illes situades més en contacte amb l'espai fluvial i amb els terrenys destinats a equipament públic.

Altres condicions d'ordenació i urbanització:

- El projecte de Pla parcial i d'urbanització del sector comprendran també les obres relatives a les connexions amb les xarxes de vialitat i dels serveis urbanístics exteriors a l'àmbit que es grafien als plànols d'ordenació corresponents, i que són, necessàries per al sector. El cost d'aquestes obres es sumaran a les d'urbanització del pla parcial, i aniran a càrrec del sector.

- El Pla Parcial podrà establir diversos polígons d'actuació, en funció de la programació de les obres d'urbanització; el sistema d'actuació serà el de reparcel.lació per compensació bàsica; sense perjudici d'allò establert a l'art. 113. 1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en cas d'incompliment de la programació prevista al PAU.

Sistema d'actuació:

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

PLANES DEL COLL

Extensió : 96.000 m2

Denominació: Planes del Coll

Definició:

Són terrenys que poden ser incorporats al procés de desenvolupament urbà mitjançant l'aprovació d'un pla parcial de delimitació, quan es produeixin les circumstàncies que es determinen a l'article 312 de les Normes d' aquest POUM.

Usos:

Ús genèric residencial.

Quadre de característiques

Edificabilitat (m2/m2):	0,30
Sostre màxim edificable (m2)	28.800
Densitat Habitatges/Ha:	25
Nombre total d'habitatges	240
Nombre màxim habitatges de renda lliure	168
Sòl Privat (m2)	45.120
Sòl Públic (m2)	50.880
Sistema d'espais lliures (20 %)	19.200
Equipaments comunitaris (10 %)	9.600
Vialitat i complements sistemes	22.080
Habitatges Protegits (m2)	13.536
Habitatges de Protecció pública (20%)	9.024
Altres tipus de protecció (10%)	4.512

Condicions de l'actuació i de l'ordenació urbanística

Les establertes als articles 312 a 318 de les Normes Urbanístiques.

ANNEX 3

PLANEJAMENT DERIVAT ANTERIOR QUE MANTÉ LA VIGÉNCIA

El planejament de derivat que manté la seva vigència, tret en aquells aspectes explícitament modificats pel POUM és el següent:

Nom del Planejament	Data aprovació definitiva
Pla parcial Molí Petit Pel que fa a les condicions d'ordenació de la zona d'edificació aïllada unifamiliar 9.5 dels plànols d'ordenació.	05/11/80
Pla parcial de la Coromina del Bac, Subsector II. Pel que fa al nombre màxim d'habitatges admesos a cada parcel·la.	31/01/96
Modificació del Pla Parcial de la Coromina del Bac, Subsector II, illa XII i VI	20/04/07
Modificació del Pla Parcial de la Coromina del Bac, Subsector II, illa IV. Parcel·les B1-2 i C1-2	20/04/07
Pla Especial de Protecció del patrimoni, catàleg, i desenvolupament de la Vila Vella.	10/06/91
Modificació del Pla Especial de Protecció del patrimoni, catàleg, i desenvolupament de la Vila Vella	28/01/09
Pla Especial Vila Icària	20/04/07
Pla Especial del Catàleg de Masies i Cases rurals.	24/07/07
Pla de Millora Urbana de la Colònia Llaudet	14/04/10
Modificació del Catàleg de Masies i cases rurals.	21/07/10

ORDENACES DE L'EDIFICACIÓ

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

TÍTOL 1

CONDICIONS D'ACCESSIBILITAT GENERAL I D'HABITABILITAT DELS HABITATGES

CAPÍTOL 1 ACCESSIBILITAT

Art. 1 Condicions d' accessibilitat

1. Exterior.

Tota parcel·la disposarà almenys d'un itinerari accessible que comuniqui la via pública i les zones comunes exteriors - com aparcaments exteriors propis de l'edifici, jardins, piscines, zones esportives, etc – amb una entrada principal a l'edifici, i en el cas de conjunts d'habitatges unifamiliars, amb una entrada privativa de cada habitatge.

2. Entre plantes.

a) Els edificis d'ús Residencial Habitatge, en els que calgui salvar un desnivell de més de dues plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici fins algun habitatge o zona comunitària, o amb més de 12 habitatges en plantes sense entrada principal accessible a l'edifici, disposaran d'un ascensor accessible o rampa accessible (conforme amb l'apartat 4 del SUA 1) que comuniqui les plantes que no siguin d'ocupació nul·la amb les d'entrada accessible a l'edifici. En la resta de casos, el projecte ha de preveure, al menys dimensional i estructuralment, la instal·lació d'un ascensor accessible que comuniqui les esmentades plantes

Les plantes amb habitatges accessibles per a usuaris amb cadires de rodes hauran de disposar d'un ascensor accessible o rampa accessible que les comuniqui amb les plantes d'entrada accessible a l'edifici i amb aquelles altres que tinguin elements associats als esmentats habitatges o zones comunitàries, com trasters o plaça d'aparcament d'habitatge accessible, sala de comunitat, estenedors, etc.

b) En edificis d'altres usos, en els que s'hagi de salvar més de dues plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici fins alguna planta que bno sigui d'ocupació nul·la, o quan en total existeixin més de 200 m2 de superfície útil, exclosa la superfície de zones d'ocupació nul·la en planta sense entrada accessible a l'edifici, disposaran d'ascensor accessible que comuniqui les plantes que no siguin d'ocupació nul·la amb les d'entrada accessible a l'edifici

Les plantes que tinguin zones d'ús públic amb més de 100 m2 de superfície útil o elements accessibles, com ara places d'aparcament accessibles, allotjaments accessibles, places

reservades, etc., disposaran d'ascensor accessible o rampa accessible que les comuniqui amb l'entrada accessible a l'edifici.

3. A cada planta.

Els edificis d'ús Residencial Habitatge disposaran d'un itinerari accessible que comuniqui l'accés accessible a tota planta amb els habitatges, amb les zones d'ús comunitari i amb els elements associats als habitatges accessibles per a usuaris amb cadires de rodes, com els trasters, places d'aparcament accessibles, etc. situades a la mateixa planta.

Els edificis d'altres usos, disposaran d'un itinerari accessible que comuniqui, en cada planta, el seu accés accessible, amb les zones d'ús públic, amb l'origen d'evacuació de les zones d'ús privat, tret de les d'ocupació nul·la, i amb els elements accessibles, com les places d'aparcaments accessibles, cambres higièniques accessibles, places reservades a les sales d'actes i les zones d'espera amb seients fixes, allotjaments accessibles, punts d'atenció accessibles, etc.

Art. 2 Dotacions d'elements accessibles

1. Nombre d'habitatges accessibles.

Els edificis d'ús Residencial Habitatge hauran de disposar del nombre mínim d'habitatges accessibles per a usuaris de cadires de rodes i per a persones amb discapacitat auditiva que s'estableixi a la reglamentació aplicable.

2. Altres elements accessibles.

a) Als aparcament vinculats als diferents usos, i als aparcaments d'ús públic, es preveuran les reserves per a places d'aparcament accessible que es determinen al CTE - SUA 9 .

b) Les reserves i previsions d'elements accessibles per les sales d'ús públic amb places fixes, per a les piscines obertes al públic, serveis higiènics, mobiliari fix i mecanismes s'aplicarà el CTE –SUA 9 .

Art. 3 Condicions i característiques de la informació i senyalització per a l'accessibilitat.

Les condicions i característiques de la informació i senyalització per a l'accessibilitat són les establertes al punt 3 del . CTE –SUA 9 .

Art. 4 Vestíbul

1. En els edificis d'habitatge plurifamiliar, l'espai destinat a l'entrada o vestíbul de l'escala tindrà com a mínim una amplada de 2,20 m. i una llargada mínima de 2 m. mesurada perpendicularment al pla de la porta d'entrada.

2. Als espais destinats a accedir des del vestíbul a l'escala i a l'ascensor s'hi haurà de poder inscriure un cercle de 1,50 m. de diàmetre.

3. L'entrada a l'ascensor estarà a la mateixa cota que la rasant del carrer a l'entrada de l'edifici, en cas de que estigui en una cota més alta, aquesta no superarà el 1,00 m. i es garantirà l'accés amb rampa des de la via pública a la zona d'espera de l'ascensor superant els desnivells amb rampa accessible .

4. Els passadissos interiors a l'edifici però exteriors a l'habitatge, tindran com a mínim l'amplada de l'escala i no seran inferiors a 1,20 m. davant les portes d'accés als habitatges i ascensor.

Art. 5 Escales i espais de circulació.

1. El nombre, les dimensions, i les característiques de les escales i dels espais de circulació d'ús comú a diversos habitatges hauran de complir amb allò que es disposa al CTE – SU i SI per a l'ús Resideencial – Habitatge.

2. La creació de despatxos o locals per a professionals liberals o altres, en edificis d'habitatges requereix el compliment de les mateixes condicions que s'exigeixen per als habitatges nous quant a les característiques de les escales, previsió d'ascensor i espais comuns.

Art. 6 Il·luminació i ventilació dels espais comuns

1. Les escales tindran il·luminació lateral directa en l'espai de cada planta a través de patis de ventilació o de llums o per façana amb obertures de 1,25m2. de superfície mínima.

2. S'exceptua del disposat en l'apartat anterior quan l'alçada de l'edifici sigui com a màxim de planta baixa més tres plantes pis i golfes, i l'escala tingui il·luminació i ventilació zenital a través de l'ull d'escala, segons es preveu al Capítol II del Títol IV de les Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL 2 HABITABILITAT DELS HABITATGES

Art. 7 Condicions d'habitabilitat

Les condicions mínimes d'habitabilitat són les que consten al Decret de la Generalitat que les regula, actualment el Decret 55/2009 de 7 d'Abril, i les que s'estableixen en el present capítol.

Art. 8 Superfície útil

Es defineix com a superfície útil o habitable, la superfície de sòl dins del perímetre delimitat per la cara de dins dels tancaments de cada espai.

Art. 9 Programa funcional mínim

Els nous habitatges tindran com a mínim una superfície útil o habitable de 40 m2.

En les actuacions de nova construcció, ampliació, reforma, rehabilitació d'edificis d'habitatges que comportin la creació de nous habitatges, la superfície útil mitjana dels habitatges existents i de nova creació compresos dins la parcel·la serà igual o superior a 60 m2 sens perjudici del límit superior establert en les normes de determinades zones.

Als efectes de l'acompliment de les superfícies mínimes dels habitatges no s'inclouen les dels trasters, locals sense ús específic, ni els garatges.

Art. 10 Alçades

L'alçada promig mínim de les peces principals és com a mínim de 2,50 m.. Per aquells espais no destinats a estar, menjador, cuina o habitacions de dormir, l'alçada podrà reduir-se a 2,20 m.

Art. 11 Ventilació, il·luminació natural, i vistes.

1. Els habitatges han de disposar d'un sistema general de ventilació segons s'exigeix al CTE – HS3; a més, les sales menjadors, habitacions, i cuina, disposaran d'obertures a l'espai exterior, situades entre el nivell del paviment i dos metres d'alçada, de les superfícies mínimes que s'estableixen en aquest article.

2. L'habitatge tindrà una conducció d'extracció forçada de baf a la cuina amb sortida per damunt de la coberta o part de dalt de l'edificació.

3. A tot habitatge, almenys la sala i el dormitori doble obligatori hauran de tenir obertures directes a l'espai exterior, a un espai lliure públic, a un pati d'illa oberta; o a un pati d'illa tancada si compleix les següents condicions: s'hi pugui inscriure un cercle de 20 m de diàmetre, si el promig de l'alçada reguladora de les edificacions de l'illa és superior a 10 metres, i de diàmetre doble del promig de l'alçada si aquesta és inferior a 10 m, però amb un mínim de 12 m de diàmetre.

La compartimentació d'espais assegurarà a més que totes les restants peces d'habitacions i cuina tinguin il·luminació i ventilació directes de l'exterior o a través de patis d'il·luminació o ventilació, segons les dimensions i condicions establertes en l'article corresponent de les Normes Urbanístiques.

4. La superfície dels forats d'il·luminació i ventilació serà al menys igual a un octau (1/8) de la superfície útil en plantes dels recintes corresponents.

Superfícies mínimes	m2
Cuines	1,25
Habitacions de dormir.	1,25

Art. 12 Compartimentació d'espais

La compartimentació de l'espai de cada habitatge serà lliure, amb l'única condició de que les habitacions de dormir i les cambres higièniques constituïran sempre recintes independents amb separació fixa o mòbil.

Art. 13 Habitació doble exigible.

A tots els habitatges existirà una habitació doble de les característiques següents:

L'habitació doble tindrà com a mínim 10 m2 exclosa la superfície ocupada per l'armari encastat si n'hi hagués.

L'amplada mínima de l'habitació serà tal que s'hi pugui inscriure un cercle de 2,60 m. de diàmetre.

Art. 14 Habitació de dormir doble complementària

Tota habitació de dormir doble complementària tindrà una superfície de 8 m2. exclosa la superfície ocupada per l'armari encastat si n'hi hagués.

La dimensió mínima de l'habitació serà de 2,00 m.

Art. 15 Superfície dels espais d'ús comú

1. Si la sala-menjador no incorpora l'equip de cuina, la superfície mínima útil és de 16 m2 en el programa d'una sola habitació. Per cada habitació complementària aquesta superfície s'incrementarà de dos metres quadrats més.

2. Quan la sala menjador i cuina s'integrin en un sol espai, la seva dimensió mínima és de 20 m2, en el cas de programa d'una sola habitació. Per cada habitació complementària aquesta superfície s'haurà d'incrementar segons la proporció que estableix el Decret de mínims d'habitabilitat vigent:.

3. A qualsevol sala d'estar s'hi haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre 3 m. en planta.

4. Quan la cuina sigui un compartiment separat de la resta, tindrà com a mínim la següent superfície útil: Cinc metres quadrats quan no incorpori l'equip de rentar i eixugar roba, i sis metres quadrats quan s'hi incorpori. En qualsevol cas, quan l'habitatge tingui dues o més habitacions la superfície serà igual o superior a sis metres quadrats.

5. A tot habitatge s'hi preveurà un espai per a contenir l'equip de rentar i eixugar roba. Quan es prevegi com a peça independent tindrà una superfície útil mínima d' 1,80 m2. Aquest espai estarà obert a l'exterior o bé tindrà una boca d'extracció d'aire connectada al sistema general de ventilació.

6. Els espais oberts a l'exterior previstos per estendre roba s'hauran de protegir de vistes mitjançant elements adequats tipus persiana.

Art. 16 Peces per a l'equip higiènic.

1. Cada habitatge disposarà d'un equip higiènic format per dutxa, rentamans i inodor, agrupats com a mínim en una cambra higiènica. No s'admet l'accés directe a la cambra higiènica que contingui l'inodor des de la cuina; si l'accés fos des de la sala d'estar o menjador aquest tindrà una doble porta. Els habitatges de més de tres habitacions hauran de disposar com a mínim de dos equips higiènics.

2. Tots els inodors tindran sifó hidràulic o altre tancament per evitar olors, i amb descàrrega de dos volums d'aigua .

TÍTOL II APARCAMENTS I MOBILITAT

Art. 17 Amplada mínima dels espais de circulació,

L'amplada mínima dels espais de circulació serà de 1,0 m. Sense perjudici de la major amplitud en els casos dels habiotatges accessibles.

Art. 18 Obertures interiors de pas

L'amplada lliure mínima de les obertures de pas serà la següent:

Situació de la porta	Amplada lliure en cm.
Accés a l' habitatge	80
Menjador-estar	80
Habitació accessible	80
Cambra higiènica accessible	80
Altres habitacions i banys	70

En sentit d'obertura, l'àrea que escombra la porta en obrir-la estaran lliures d'obstacles i no dificultaran el pas i la circulació.

Art. 19 Aïllaments

Els habitatges han de complir les condicions d'aïllament tèrmic i acústic establertes al CTE.

Art. 20 Seguretat d'utilització.

Els habitatges es dissenyaran de manera que compleixin els requisits mínims de qualitat establerts al CTE – SU, per tal de reduir el risc dels usuaris a patir danys en la seva utilització, derivats les característiques del seu projecte, construcció, ús o manteniment.

Art. 21 Normes bàsiques per instal·lacions

Les instal·lacions s'ajustaran en tot cas a les disposicions generals d'obligat compliment, per l'edificació i en particular a les relatives a les instal·lacions d'aigua, electricitat, infraestructures de telecomunicació, gas, i producció d'aigua calenta d'origen solar .

Serà obligació connectar els desaigües generals de l'edificació a la xarxa municipal de clavegueres. Abans de la connexió es disposarà una arqueta sifònica, registrable des de l'interior de la finca.

Els habitatges de nova construcció o gran rehabilitació estaran dotats de sistema fix de calefacció.

CAPÍTOL 1 . CONDICIONS PARTICULARS

SUBSECCIÓ I.- APARCAMENTS

Art. 22 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries, i altres mesures per a la millora de la mobilitat.

1. Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i dels sostres permesos a cada zona, amb les salvetats que s'estableixen a les zones del Nucli Històric i al carrer peatonal Beat Miró de la zona d'Eixample d'intensitat 2, d'acord amb el detall següent:

- a) Ús d'habitatge:
Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110m2 de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110m2 de superfície útil.
- b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)
Una plaça cada 50m2 de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100m2.
- c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m2.
Una plaça per cada 50m2 de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100m2
- d) Ús comercial de superfície de venda total superior a 700 m2

Tipus d'establiment	Superfície de venda (m2)	Places/100 m2 Sup de venda
Comerç mitjà	700<m2<2000	10
Comerç gran	> 2.000m2	14

- e) Ús hotel·ler:
Un lloc per cada 8 places
- f) Ús recreatiu:
Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100m2
- g) Ús de restauració:
Una plaça per cada 50m2 de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100m2
- h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m2.
Un lloc per 100m2 de superfície construïda
- i) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m2.
La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a l'ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.
- j) Ús hospitalari:
Una plaça per cada 10 llits
- k) Instal·lacions esportives i culturals:
Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.
4. A fi de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, els locals comercials han de destinar per a ús de magatzem un mínim del 10% dels sostre, a l'interior de l'edifici, o a terrenys edificables del mateix solar, tret que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat per als seus productes.

Art. 23 Previsió d'aparcament en el planejament derivat

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, els Plans de Millora Urbana i els plans especials en les altres classes de sòl, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i l'edificabilitat; de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM.
2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per a la legislació urbanística vigent, amb un mínim d'una plaça i mitja per cada 100m² de sostre potencial.

Art. 24 Condicions dels estacionaments als Plans Parcial, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següent regles:

- a) No es computaran, per a estacionament, les superfícies de les calçades.
- b) Els espais d'estacionament exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives de les edificacions i instal·lacions.
- c) Amb l'exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40m d'amplada per 5,40m de llargària; els espais d'estacionament tindran accés directe des de la calçada.
- d) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar degudament urbanitzats i s'hauran d'integrar en el paisatge urbà; a aquests efectes es disposaran els tractaments necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.
- e) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

Art. 25 Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50%, així com en totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació amb els límits assenyalats, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament que es disposa en les presents Normes, ja sigui a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar o de parcel·les adjacents.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos concrets no estan especificats s'aplicarà per analogia l'assenyalat a l'esmentat article.
3. Mitjançant plans especials que compreguin un sector urbà significatiu i amb suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del pla especial, tot garantint els mínims determinats per aquest Pla.
4. Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Art. 26 Superfícies dels locals d'aparcament

1. Es preveurà per cada unitat una plaça d'aparcament de 20 m². com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament.
2. Cada plaça d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00m.
3. En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

Art. 27 Accessos als locals d'aparcament.

L'amplada mínima de l'entrada al local d'aparcament no serà mai inferior a 3 m, Quan la capacitat sigui superior a 25 vehicles, l'amplada de l'accés serà de 5m. o bé disposarà de dos accessos, un per entrada i l'altre per sortida.

1. Les rampes rectes no podran sobrepassar el pendent del 16%; i en els primers 4m. més propers al carrer no serà superior al 6%.
Les rampes amb corba o gir no podran sobrepassar el pendent del 12%.
L'amplada mínima serà de 3m.
2. Tots els aparcaments tindran una arribada amb una amplada igual a la de l'accés , amb un front mínim de 5m. amb una rasant horitzontal.
3. Els aparcaments amb capacitat superior a 40 vehicles hauran de tenir un accés des de l'exterior, separat del vehicle i amb una amplada mínima de 0,90 m.
4. L'aparcament podrà estar comunicat amb l'ascensor o l'escala de l'edifici, en aquest cas disposarà de vestíbul d'aïllament intermedi, amb portes blindades, excepte en habitatges unifamiliars.

Art. 28 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Per causes de tamany o situació:
 - a) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà els tres nivells o l'equivalent de nou metres. En qualsevol cas, si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà despreciar el restant de places.

- b) Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
- c) Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.

2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

3. Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes ho permetés o ho exigís. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.

4. En cap cas l'exempció de la necessitat de places d'aparcament es permetrà, si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

- 3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en càrrega d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
- 4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ II.- ZONA DE CÀRREGA I DESCÀRREGA

Art. 29 Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega,

1. Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a) Comerç de superfície total superior a 400 m².
- b) Comerç de mitjana i gran superfície.
- c) Indústria de superfície superior a 400 m².
- d) Magatzem de superfície superior a 200 m².

2. A l'interior del nucli urbà, l'ajuntament preveurà a la via pública, les reserves de places per a càrrega i descàrrega de mercaderies, amb les mateixes dimensions senyalades al punt 1 de l'article següent, i amb la proporció que, segons els usos, tot seguit s'estableix:

- a) ús comercial: 1 plaça per cada 1000 m² de superfície de venda o una plaça per cada 8 establiments.
- b) ús oficines: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

Art. 30 Condicions de la zona de càrrega i descàrrega

- 1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 8 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
- 2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

TÍTOL III RÈTOLS

Art. 31 Rètols visibles des de la via pública.

1. En funció del contingut i objectiu, els rètols visibles des de la via pública poden ésser informatius o publicitaris.
2. Es consideren que tenen caràcter informatiu:
 - a. Els senyals del servei de les vies públiques.
 - b. Els cartells que indiquin llocs d'interès cultural, turístic, geogràfic, poblacions, urbanitzacions i centres importants d'atracció amb accés directe i immediat a la via pública.
 - c. Els que es refereixin a activitats i obres que afectin a la via pública.
 - d. Els rètols dels establiments mercantils o industrials que siguin indicatius de llur activitat, en les condicions establertes per les ordenances i normes aplicables.
 - e. Els situats a les estacions de servei o la proximitat immediata, que es refereixin als carburants disponibles, llur marca i preus.

Excepcionalment, tenen la consideració d'informació els avisos de caràcter eventual relatius a proves esportives o esdeveniments similars autoritzats i que es desenvolupin a la via pública.

3. En els casos a), b), c) y e) de l'apartat anterior, la forma, colors i dimensions dels rètols es determinarà pel titular de la via de que es tracti.
4. Les característiques dels rètols de la lletra d) de l'apartat 2, s'estableixen a les normes urbanístiques d'aquest POUM segons la classificació i qualificació del sòl on s'emplacin. Quan no s'hi estableixin, l'Ajuntament podrà aprovar una ordenança específica; mentre no estigui aprovada aquesta ordenança no es permetran els rètols en banderola sobre la via pública.

Art. 32 Rètols publicitaris

1. Els rètols publicitaris quan tinguin per a objecte esdeveniments socials o polítics de caràcter temporal, podran ser autoritzats per l'Ajuntament en aquells indrets que no afectin la seguretat de la circulació de persones i vehicles per a la via pública, ni interfereixin la visió dels béns protegits. L'autorització temporal no podrà excedir de tres mesos; transcorregut aquest termini, els rètols, i els suports necessaris en el seu cas, hauran de ser retirats totalment.
2. Els rètols o tanques publicitàries permanents, només es podran admetre en sòl urbà. El nombre, indret, situació, característiques i règim d'explotació haurà de ser determinat per l'Ajuntament a través de la corresponent ordenança municipal.

Art. 33 Autorització, manteniment i revocació dels rètols.

- 1 Els rètols podran ésser colocats pels interessats, prèvia autorització de l'Ajuntament, i en el seu cas del titular de la via de que es tracti, corrent a càrrec d'aquells el seu manteniment i conservació.

L'autorització podrà ser revocada sense dret a indemnització, prèvia audiència de l'interessat, en cas de mala conservació, cessament de l'activitat objecte de la informació, inoperància, i per raons de seguretat de la circulació.

2. En els casos de revocació contemplats a l'apartat anterior, l'Ajuntament comunicarà a la persona interessada la resolució motivada, donant-li un termini per a que pugui treure el rètol objete de revocació, així com els suports i fonaments, en el seu cas. Transcorregut aquest termini sense que la persona interessada hagi procedit a treure'l, l'Ajuntament procedirà a fer-ho subsidiàriament, estant la persona interessada obligada al pagament dels costos de la operació.