

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT D'OLOT

2003 Text Refós

NORMES URBANÍSTIQUES

La documentació del Pla d'Ordenació Urbanística d'Olot està continguda en els següents volums:

- I. ESTUDI DEL MEDI NATURAL.
- II. ESTUDI DEMOGRÀFIC I SOCIO-ECONÒMIC
- III. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
- IV. CRITERIS I OBJECTIUS DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL.
- V. MEMÒRIA
- VI. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- VII. NORMES URBANÍSTIQUES
- VIII. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS
- IX. AGENDA I ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER
- X. DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL. ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL

Els documents del Text Refós 2003 incorporen les modificacions que es deriven de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 18 de juny de 2003.

DOCUMENTACIÓ I REDACCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA D'OLOT.

DOCUMENTACIÓ

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot, iniciat com a Revisió del Pla General de 1.982, i promogut per l'Ajuntament de la ciutat, segons acord del consistori de data 27 de gener de 2.000, s'estructura en dues parts, cadascuna de les quals comprèn els documents que seguidament es relacionen:

Primera Part.

La primera part és la formada pels documents de caràcter informatiu i propositiu, redactats per a poder formular els criteris, objectius i solucions generals de planejament. Aquesta documentació fou exposada al públic segons acord de l'Ajuntament de data 31 de Maig de 2001, i la componen els quatre primers volums:

Volum I. ESTUDI DEL MEDI NATURAL.

Aplega la informació geogràfica, i sobre el medi natural, elaborada per Arda, Gestió i Estudis Ambientals, segons acord de col·laboració entre l'Ajuntament d'Olot i el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa. En aquest estudi s'hi realitza 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 cadascuna de les unitats dels diferents àmbits. El treball forneix la informació necessària per a desenvolupar l'estudi d'impacte ambiental.

Volum II. ESTUDI DEMOGRÀFIC I SOCIO-ECONÒMIC.

L'integra la informació socio-econòmica del municipi, i ha estat redactat per la Càtedra de Geografia i Pensament Territorial de la Universitat de Girona, segons conveni de col·laboració establert entre aquesta entitat i l'Ajuntament d'Olot. 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. També comprèn un estudi de les relacions socio-laborals i econòmiques existents entre els municipis de la comarca per tal de destacar el paper que juga Olot dins aquest context.

Volum III. INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

Conté la informació urbanística del municipi i comprèn la digitalització del Pla General del 1.982 i de les modificacions posteriors, així com la diagnosi sobre l'estat d'execució del planejament general vigent pel que fa als aspectes de: desenvolupament dels sòls urbà i urbanitzable, d'adquisició de sòl per a espais lliures, equipaments públics, i vialitat; i d'execució de la xarxa general viària, i de les infraestructures tècniques urbanes.

Volum IV CRITERIS I OBJECTIUS DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL.

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

Segona Part.

Comprèn la resta de documentació del POUM, necessària per a la seva tramitació aprovació, i que es divideix en sis volums, en els quals es desenvolupen pròpiament les determinacions del pla:

Volum V. MEMÒRIA.

Conté les descripcions i justificacions de les principals determinacions del planejament, pel que fa als sistemes urbanístics, a la classificació i qualificació del sòl, i de l'ordenació de les edificacions i els usos, que complementen les que s'efectuen en el Volum III, en relació a aquelles opcions. Conté també la quantificació dels principals aspectes de l'ordenació, així com les característiques de cadascun dels polígons d'actuació que preveu el pla.

Volum VI. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.

Dins d'aquest volum s'hi apleguen, agrupats en diferents sèries, els plànols que contenen les determinacions gràfiques del pla d'ordenació, redactats a escala originals 1:1000 per al sòl urbà i urbanitzable, i 1: 5000 per al sòl no urbanitzable.

Volum VII. NORMES URBANÍSTIQUES.

Les normes urbanístiques compreses dins d'aquest volum estableixen la regulació detallada de les condicions d'ordenació de l'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 VIII. CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS.

Dins d'aquest volum s'hi relacionen, classifiquen, i reglamenten, mitjançant les Normes Específiques i les fitxes, els béns del patrimoni cultural, natural i paisatgístic, que són objecte de protecció.

Volum IX . AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Comprèn: l'estudi de la situació financera de l'Ajuntament, l'avaluació del cost d'implantació de les noves obres i serveis que el pla determina, i les previsions de finançament.

Volum X . DOCUMENTACIÓ AMBIENTAL. ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL.

La documentació ambiental d'aquest pla està compresa dins dels volum I i IX. Aquest darrer volum comprèn pròpiament l'Estudi d'Impacte Ambiental redactat per Arda, Gestió i Estudis Ambientals.

Els documents del Text Refós 2003 incorporen les modificacions que es deriven de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 18 de juny de 2003.

REDACCIÓ

La redacció dels documents que integren els volums I, II, i IX, ha estat objecte de consultoria externa, segons s'ha indicat per a cadascun d'ells en la relació anterior; la resta de documentació ha estat redactada pels propis serveis de l'Ajuntament d'Olot, i hi han intervingut les següents persones:

Direcció i coordinació:
Ramon Fortet. Arquitecte.

Informació i Catàleg de Béns:
Llorenç Panella. Arquitecte.

Infraestructures tècniques, avaluació i finançament de costos:
Ramon Prat. Enginyer Camins Canals i Ports.
Joan M^a Riera. Enginyer Tècnic Industrial.
Toni Mota. Arquitecte Tècnic.

Legislació i normativa:
Josep Coromina. Advocat.

Estudi financer:
Jordi Salvador. Economista i Interventor.

Consultor intern:
Albert Pons. Arquitecte.

Dibuix i confecció dels documents:
Marta Asperó. Delineant.
Salvador Casalprim. Delineant.
Rosa M^a Mir. Delineant.
Joan Rigall. Delineant.
Enric Sánchez. Delineant.
Alícia Vila. Administrativa.

Documentació i informació:
Mònica Casalprim. Delineant.

Olot, 24 de juliol de 2003

El Director del Pla d'Ordenació Urbanística d'Olot.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT D'OT

2003 Text Refós

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 3

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS 3

CAPÍTOL 2. EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM..... 5

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 5

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ 6

SECCIÓ TERCERA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE 7

SECCIÓ QUARTA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE 8

SECCIÓ CINQUENA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTISTIC I DEL PAISATGE..... 8

CAPÍTOL 3. NORMES ESPECÍFIQUES PER A L’ACTUACIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA..... 9

CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 10

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES 10

SECCIÓ SEGONA. EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ 11

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT..... 11

SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT 12

SECCIÓ CINQUENA. EXECUCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE 13

SECCIÓ SISENA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS I LOCALS 13

CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL POUM 13

CAPÍTOL 6. L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES..... 13

TITOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL..... 17

CAPÍTOL 1. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT 17

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 17

TITOL III SISTEMES URBANÍSTICS 19

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS 19

CAPÍTOL 2. SISTEMA HIDROGRÀFIC 21

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIARIES 21

CAPÍTOL 4. SISTEMES D’ESPAIS L·LIURES..... 23

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS..... 23

SECCIÓ SEGONA. PARCS DEL SISTEMA URBÀ (3.1)..... 23

SECCIÓ TERCERA. PARCS URBANS (3.2)..... 23

SECCIÓ QUARTA. PARCS LOCALS, JARDINS I PASSEIGS URBANS (3.3)..... 24

SECCIÓ CINQUENA. ESPAIS DE PROTECCIO I SERVITUD (3.4)..... 24

SECCIÓ SISENA. AREES D’ESPORTS I L·LEURE (3.5)..... 24

CAPÍTOL 5. EQUIPAMENTS COMUNITARIS..... 24

CAPÍTOL 6. INFRASTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS..... 25

TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L’ORDENACIÓ DE L’EDIFICACIÓ I ELS USOS 26

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	26
CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.....	27
SECCIÓ PRIMERA. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ	27
SECCIÓ SEGONA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES	30
SECCIÓ TERCERA. NORMES GENERALS PER AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS EDIFICACIÓ AILLADA	34
SECCIÓ QUARTA. NORMES GENERALS PER A L'EDIFICACIÓ AMB VOLUMETRIA ESPECIFICA	35
CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES ALS USOS	37
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS	37
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA COMPATIBILITAT DELS USOS I LES ACTIVITATS	42
SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS PARTICULARS	44
SUBSECCIÓ I.- CÀRREGA I DESCÀRREGA	44
SUBSECCIÓ II.- APARCAMENTS	44
TÍTOL V. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ.....	47
CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES	47
CAPÍTOL 2. ZONES DEL NUCLI HISTÒRIC	48
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE LES ZONES	48
SECCIÓ SEGONA. ZONES DE REHABILITACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (6).....	48
SECCIÓ TERCERA. ZONES DE CONSERVACIÓ I COLMATACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA (7).....	51
SECCIÓ QUARTA: ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (8)	54
CAPÍTOL 3. ZONA DE REFORMA I DE REMODELACIÓ URBANA (9)	57
SECCIÓ PRIMERA. PMU ST. CRISTÒFOR (PMU 9.1)	58
SECCIÓ SEGONA. PMU REMODELACIÓ AV. STA. COLOMA –HONDURES (PMU 05.01)	58
SECCIÓ TERCERA. PMU REMODELACIÓ ALMOGÀVERS (PMU 10.02).....	59
CAPÍTOL 4. ZONES D'EIXAMPLA URBÀ (10)	60
SECCIÓ PRIMERA. EIXAMPLA URBÀ. D'INTENSITAT 1 (10.1)	60
SECCIÓ SEGONA. EIXAMPLA URBÀ. D'INTENSITAT 2 (10.2).....	61
SECCIÓ TERCERA. EIXAMPLA URBÀ D'INTENSITAT 3 (10.3).....	62
CAPÍTOL 5. ZONES SUBURBANES (11).....	62
CAPÍTOL 6. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA	64
SECCIÓ PRIMERA. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (12).....	64
SECCIÓ SEGONA. ZONES D'EDIFICACIÓ AILLADA PLURIFAMILIAR (13).....	65
CAPÍTOL 7. ZONA D'EDIFICACIÓ CONSOLIDADA (14).....	66
CAPÍTOL 8. VERD PRIVAT (15)	66
CAPÍTOL 9. ZONES D'INDUSTRIA AÏLLADA (16).....	67
SECCIÓ PRIMERA I. INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (16.1)	67
SECCIÓ SEGONA. INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (16.2).....	68
SECCIÓ TERCERA. INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (16.3)	69
SECCIÓ QUARTA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 4 (16.4)	69
CAPÍTOL 10. CAPÍTOL 10. ZONES INDUSTRIALS SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (17)	70
CAPÍTOL 11. ZONES PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (18) 71	
CAPÍTOL 12. ZONA PER A ACTIVITATS ECONÒMIQUES SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (19) . 72	
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	74
CAPÍTOL 1. SOL URBANITZABLE DELIMITAT	74
SECCIO PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.....	74
SECCIÓ SEGONA. SECTORS DE PLA PARCIAL.....	75
CAPÍTOL 2. SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT	85
TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	87
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	87
CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I DEL PAISATGE.....	88
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL NO URBANITZABLE 88	
SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE	90
CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE	91
CAPÍTOL 4. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	91
CAPÍTOL 4. ESPAI AGRÍCOLA.....	92
CAPÍTOL 5. ESPAI DE MUNTANYA I BOSC	93
CAPÍTOL 6. ESPAI DEL BOSC DE RIBERA.....	93
CAPÍTOL 7. ESPAI DE L'ALTIPLA BASÀLTIC BATET	94
CAPÍTOL 8. ESPAI VOLCÀNIC REPRESENTATIU	94
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	96
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	96
DISPOSICIONS FINALS	97

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) és l'ordenació urbanística integral del municipi d'Olot, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

El present POUM és el resultat de la Revisió del Pla General d'Ordenació d'Olot de l'any 1982, 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 d'Olot. 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 vigent aplicable 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.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

A- Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

Llei d'Urbanisme (LLU.)
Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme

Llei de Política Territorial (L.P.T.)
Llei del 23 / 1983 del 21 de novembre de Política Territorial.

Decret 166/2002, d'11 de juny, pel qual s'aprova la taula de vigència de les disposicions afectades per la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC núm. 3660, de 19 de juny de 2002)

Reglament de Mesures d'Adequació (R.M.A.)

Decret 146 / 1984 del 10 d'abril pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984 del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.

Reglament de Protecció de la Legalitat (L.P.L.)

Decret 308 / 1982 del 26 d'agost pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística.

B- Legislació urbanística estatal

Llei 6 / 1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions. (L.I.S)

Reial Decret 2159 / 1978 de 23 de juny, Reglament de Planejament pel desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. (R.P.U.)

Reial Decret 3288 / 1978 de 25 d'agost, Reglament de Gestió Urbanística (R.G.U.)

Reial Decreto 2187 / 1978 de 23 de juny, Reglament de disciplina urbanística pel desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. (R.D.U.)

La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

De manera especial, pel que fa al present POUM, s'ha considerat:

Llei 2/1982, de 3 de març, de protecció de la zona volcànica de la Garrotxa. (L.PZ.V.)

Decret 71/1986, de 13 de febrer, sobre aprovació de la concreció topogràfica dels límits del parc natural i de les reserves naturals de la zona volcànica de la Garrotxa.

Decret 82/1984, de 22 de febrer, pel qual s'aprova el Pla especila de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

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 següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la

LBRL 7/1985 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 L.I.U.)
3. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:
 - a) Quan s'aprovi el Pla Director de l'Àrea Urbana o un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi d'Olot.
 - 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
 - d) substancialment la classificació del sòl.
 - e) 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.
 - f) 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 l'establert a l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

Art. 5 Caràcter vinculant de les determinacions del POUM

1. Les determinacions del POUM vincularan tant a l'Administració pública com als 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 l'article 102 de la Llei d'urbanisme respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, i per a la concessió de llicències provisionals es tindrà en compte el que estableix l'article 69 d'aquestes Normes.

Art. 6 Contingut del POUM

L'obligatorietat del POUM derivarà dels següents documents que l'integren, segons preveu l'article 59 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) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.

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 General.
2. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
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
- Sèrie 3: Alineacions i rasants del sòl urbà
- Sèrie 4: Classificació del sòl urbanitzable

Sèrie 5: Classificació i qualificació del sòl no urbanitzable. Catàleg

Sèrie 6: Catàleg de béns protegits. Sòl urbà i urbanitzable

CAPÍTOL 2. EL DESENVOLUPAMENT DEL POUM

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 9 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.

Art. 10 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. 11 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 serves 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. 12 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 o físiques 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. 13 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 la norma bàsica d'edificació CPI.
- 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. 14 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 efluent per a la seva reutilització per altres funcions.
- c) Tractament diferencial, 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. 15 Condicions de les obres d'infraestructura elèctrica, per cable i altres similars

1. Queda prohibida la instal·lació de noves línies aèries d'alta tensió que, en tot cas, hauran d'ésser subterrànies.
2. Únicament podrà autoritzar-se 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
3. En totes les zones 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 palomilles. En aquestes zones, hauran de ser subterrànies o estar constituïdes per cables grapats a les façanes dels edificis, i en aquest cas encreuament de vials i espais lliures hauran d'adoptar la canalització subterrània.
4. Les línies de telecomunicació hauran de complir els mateixos requisits que les línies de baixa tensió.
5. Fora dels casos de situacions perilloses o avaria que així ho justifiquin, no podran reformar-se o ampliar-se les instal·lacions existents que no s'ajustin a la present normativa.

Art. 16 Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació del conjunt d'infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparà a través d'un Pla Especial d'acord amb el que s'estableixi a l'Ordenança corresponent
2. Seran criteris bàsics, als quals haurà de donar resposta el Pla Especial, l'agrupació dels diferents operadors en uns punts concrets pe tal de compartir infraestructures, així com la limitació de l'impacte paisatgístic i la protecció de la salut de les persones
3. 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.

Art. 17 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 històric-artístic, 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 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.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBÀ

Art. 18 Disposició general

El present POUM és d'aplicació directa al sòl urbà, llevat on es prevista la redacció de plans de millora urbana. En el sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat

que afecta a la concreta finca, no caldrà de la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació, podent-se realitzar la cessió dita prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

Art. 19 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 l'article 68 de la Llei d'urbanisme, i que s'elaboraran i aprovaran inicialment i provisional per l'Ajuntament i s'aprovaran definitivament per l'organisme superior competent. Això, sens perjudici que mitjançant l'aprovació del Programa d'Actuació urbanística, la competència de en l'aprovació definitiva dels descrits plans, passi a ser de la Corporació.

Art. 20 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 l'article 67 de la Llei d'urbanisme.

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 les inspiren. En cap cas podran donar lloc a augments d'edificabilitat global dins l'àmbit de planejament.

Art. 21 Documentació i contingut dels Plans de millora urbana per al desenvolupament en sòl urbà

1. Aquests plans s'elaboraran d'acord amb allò que disposa l'article 68 de la Llei d'urbanisme, i contindran els documents que, d'acord amb l'article 66, seran els següents:
 - a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
 - b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització.
 - c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
 - d) L'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.
 - e) El pressupost de les obres i els serveis, i el pla d'etapes de les unes i dels altres.
 - f) La divisió poligonal, si escau.
 - g) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
 - h) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
 - i) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.
2. Els documents que en compliment de l'article 34 d'aquest POUM, garanteixin l'execució de les seves prescripcions en sòl urbà.

3. D'acord amb allò disposat a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme, el contingut dels documents esmentats serà el previst pels Plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

SECCIÓ TERCERA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL URBANITZABLE

Art. 22 Plans parcials urbanístics

Aquest POUM es desenvoluparà sempre mitjançant Plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable, d'acord amb allò que disposa l'article 65 de la Llei d'urbanisme i que es tramitarà i aprovaran d'acord amb la legislació en vigor.

Art. 23 Documentació i contingut dels Plans parcials per al desenvolupament del sòl urbanitzable

1. Els Plans parcials s'elaboraran d'acord amb allò que disposen els articles 65 de la Llei d'urbanisme i contindran els documents previstos al seu articles 66. 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, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea, i els usos principals i compatibles.

2. Contindran també aquells documents que, d'acord amb l'article 33 d'aquestes Normes Urbanístiques, garanteixen l'execució de les seves prescripcions en el sòl urbanitzable.

Art. 24 Àmbit territorial dels Plans parcials

L'àmbit territorial de Pla parcial es referirà a sectors, continus o discontinus, si les condicions urbanístiques ho exigeixen, que constitueixin un únic sector de planejament.

Art. 25 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable no delimitat

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. S'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats per aquest POUM, d'acord amb els apartats 1.d, 1.e i 7 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme, i que són:

1. Els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.
2. Les previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
3. Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
4. Les intensitats màximes dels usos urbanístics.

5. Les connexions amb les infraestructures exteriors.
6. Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

SECCIÓ QUARTA. DESENVOLUPAMENT DEL POUM EN SÒL NO URBANITZABLE

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, que en cap moment suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM. La seva aprovació definitiva la farà l'organisme competent per a l'aprovació d'aquests Plans.
2. Igualment podran redactar-se 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 l'art 67 de la Llei d'urbanisme.

Art. 27 Documentació dels Plans Especials

Els plans de l'article anterior, contindran la documentació prevista en l'art. 66 de la Llei d'urbanisme i a més els referits en l'apartat segon, els necessaris per justificar la necessitat d'emplaçament en sòl no urbanitzable dels seus elements o infraestructures ambientals de la zona.

SECCIÓ CINQUENA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS I DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC I DEL PAISATGE

Art. 28 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 allò previst a l'article 67 de la Llei d'urbanisme i que contindran les determinacions i documents previstos als articles 77 i 80 del RPU.

Art. 29 El Catàleg de béns protegits

D'acord a l'establert a l'article 69 de la Llei d'urbanisme s'ha redactat el Catàleg de béns protegits, el qual forma part de la documentació del POUM.

El catàleg distingeix les categories següents de béns i paisatges protegits:

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 científic.
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'aquest espais s'hi inclouen les Reserves Naturals creades per la legislació específica de la zona volcànica amb els límits especificats pel Decret 71/ 1986 de 13 de febrer, sobre aprovació de la concreció topogràfica dels límits del parc natural i de les reserves naturals de la zona volcànica de la Garrotxa.
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.

Art. 30 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 Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa, i les que s'estableixen en Catàleg annex a 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 les normes específiques per a cadascun dels béns.

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

Art. 31 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 i la seva coherència amb la proposta global del POUM.
2. En qualsevol cas, l'Ajuntament pot facilitar l'obtenció de dades i informacions necessàries per a la formulació del planejament.

Art. 32 Contingut específic dels Plans de promoció privada

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

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

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. 33 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:
 - a) Memòria justificativa de la necessitat i conveniència de la urbanització.
 - b) Nom, cognom i domicili dels propietaris afectats.
 - c) Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització.
 - d) Previsions sobre la futura conservació de les obres d'urbanització.
 - e) Compromisos que s'hauran de contreure entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre l'urbanitzador i els futurs propietaris dels solars.
 - f) Garanties del compliment dels esmentats compromisos.
 - g) Mitjans econòmics adscrits per a garantir l'execució de les determinacions del Pla.
 - h) 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. 34 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. 35 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:

1. L'acte d'aprovació pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.
2. 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.
3. 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.
4. 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'Acte 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.
5. 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 difundir-lo públicament.
6. 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.
7. 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 65 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. 36 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 parcial, i de l'obra útil realitzada.
2. L'Administració podrà també expropiar els terrenys compresos dins l'àmbit del Pla no acomplert amb subjecció a allò que disposa l'article 104 de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES

Art. 37 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'establert 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 d'Olot 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. 38 Altres subjectes per a l'execució del POUM

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

Art. 39 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 la ciutat 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.

Art. 40 Reserves per habitatges de protecció pública

D'acord amb l'article 57.3 de la LLI.U., aquest Pla reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatge de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

En aquest sentit, els polígons d'actuació urbanística i els sectors 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 en qualificar el sòl i regular-ne els usos.

Art. 41 Subsòl

D'acord amb l'article 39 de la LI.U., 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

cal 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 condiciona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aquífers classificats.

SECCIÓ SEGONA. EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 42 Sistema d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest POUM en sòl urbà mitjançant Plans de millora urbana i per polígons d'actuació, es considera sistema preferent el de reparcel·lació, en la seva modalitat de cooperació, sense perjudici de l'elecció que l'Ajuntament podrà efectuar, d'acord amb el que preveu l'article 115 de la Llei d'urbanisme, en funció de les necessitats, els mitjans econòmicofinancers 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. 43 Divisió poligonal

1. Per a l'execució del planejament, es delimiten en el Pla polígons d'actuació urbanística i es determinen els sistemes d'actuació. Les característiques i condicions d'aquests polígons es detallen en els annexos del volum Memòria. També es podran delimitar polígons d'actuació no continguts en el Pla, d'acord a l'establert en l'article 113 de la Llei d'urbanisme. En sòl urbà no consolidat, no és necessària la delimitació poligonal pel cas que únicament hagin de cedir-se vials.
2. El polígon d'actuació podrà ser físicament discontinu, tant en sòl urbà com en urbanitzable. En el cas de sòl urbà, caldrà la delimitació d'un pla de millora que ho justifiqui.
3. En cas de no delimitar-se polígons d'actuació, l'execució es farà per expropiació.

Art. 44 Contingut de la propietat en sòl urbà

1. Amb caràcter general, els propietaris de terrenys en sòl urbà hauran de complir inexcusablement les següents obligacions:
 - a) Executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar.
 - b) Edificar els solars resultants, d'acord a les determinacions del Planejament i observant les condicions per a la rehabilitació dels edificis.
2. En sòl urbà consolidat, l'acompliment de les anteriors obligacions està subjecte al principi de repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de complir amb els següents deures:

- a) Cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges descrits a l'article 43 de la Llei d'urbanisme sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística.
- b) Els comuns amb els propietaris del sòl urbanitzable delimitat, en cas d'inclusió en polígons d'actuació i que són:
 - b.1) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b.2) 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.
 - b.3) 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.
 - b.4) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, 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.
 - b.5) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - b.6) 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.
- c) 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. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 45 Sistema d'actuació

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:
 - a) De reparcel·lació, amb les modalitats de:
 1. De compensació bàsica.
 2. De compensació per concertació.
 3. De cooperació.
 4. Per sectors d'urbanització prioritària.
 - b) D'expropiació.
2. L'elecció 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 econòmicofinancers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

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

Art. 46 Divisió poligonal

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. L'àmbit territorial del Pla parcial podrà coincidir amb un o diversos polígons.
3. 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 112.4 de la Llei d'urbanisme, s'argumentarà com s'aconsegueixen aquestes finalitats.
4. 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.

Art. 47 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 substitutoris, 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.

Art. 48 Cessió dels sòls de cessió obligatòria i de les obres d'urbanització en el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació

1. La transmissió al municipi del sòl de cessió gratuïta i obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes Normes, es produirà en el supòsit de sistema de compensació, quan s'aprovi el projecte de reparcel·lació, d'acord amb els termes establerts a l'article 121 de la Llei d'urbanisme.
2. La cessió de les obres d'urbanització, segons estableix l'article 180 del RGU, així com de les instal·lacions i dotacions, la construcció de les quals fos prevista al pla d'ordenació, s'efectuarà per la Junta de Compensació en favor de l'Ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptats des de la recepció definitiva per la Junta.
3. Les cessions d'obres, instal·lacions i dotacions a què es refereix aquest article, seran formalitzades en actes que subscriuran l'Ajuntament i la Junta de compensació.

SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 49 Determinacions per a l'actuació mitjançant Plans parcials de delimitació

Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal prèviament la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació.

Pel sòl urbanitzable no delimitat, aquest POUM estableix al Títol III:

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

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.

Art. 50 Limitacions

1. En el sòl urbanitzable no delimitat:
 - 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.
2. Es podran realitzar edificacions o instal·lacions d'interès públic que requerixin necessàriament l'emplaçament en aquest sòl, sempre que es respectin els límits màxims establerts en aquestes Normes al Títol III i tramitant-se d'acord amb l'article 48 de la Llei d'urbanisme, sempre que ja no estiguessin contemplades en Plans Especials.

SECCIÓ CINQUENA. EXECUCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 51 Execució en sòl no urbanitzable

1. Els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable estaran subjectes a les limitacions que estableix l'article 47 de la Llei d'urbanisme i altres disposicions que es puguin dictar.
2. Només podrà edificar-se i utilitzar-se d'acord amb les previsions del Títol III d'aquestes Normes.

SECCIÓ SISENA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS I LOCALS

Art. 52 Execució de sistemes

1. Els terrenys qualificats per a sistemes generals o per a sistemes locals, podran ésser adquirits per l'Administració actuant, mitjançant les cessions obligatòries imposades per Llei ,i a manca d'aquestes, per expropiació forçosa o per qualsevol altre títol jurídic.
2. Els sòls que el POUM destini a sistemes generals, hom els obtindrà normalment, sempre que no estiguin compresos dins de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació.
3. Els sòls que hi ha a l'interior de sectors de planejament parcial destinats a sistemes generals de domini i d'ús públic estan afectats a l'obligació de la cessió gratuïta de sòl a l'Administració, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.
4. Es tindrà en compte, a més, allò que disposa el Títol III sobre sistemes, d'aquestes Normes.

Art. 53 Actuació poligonal

L'Ajuntament podrà delimitar un polígon limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa, que es portarà a terme d'acord amb allò establert als articles 104 i següents de la Llei d'urbanisme i 194 i següents del RGU.

CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL POUM

Art. 54 Vigilància del POUM

La vigilància del POUM tendirà tant a la seva defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic, amb l'aplicació de sancions en els casos d'infracció, com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les que hom estima en un principi.

Art. 55 Vigilància defensiva

L'Ajuntament vetllarà pel compliment del planejament, exercint les potestats que li incumbeixi. 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 els articles 213 i següents de la Llei d'urbanisme, i el contingut del Reglament de Disciplina Urbanística (RDU).

CAPÍTOL 6. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 56 Actes subjectes a llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes descrits en l'article 179 de la Llu 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. 57 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 18 de la Llei d'urbanisme.
2. L'òrgan de l'Administració de l'Estat o l'Entitat de Dret públic que pretingui 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. 58 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 dona 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. 59 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 facultatius 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. 60 Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic

1. Les construccions contigües i immediates, o que formin part d'un nucli de caràcter històricoartístic, 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 58 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 històric-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 58 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. 61 Plànols de Situació

1. 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 o d'un Pla especial, hauran de reflectir les determinacions gràfiques d'aquest Plans que afectin la finca on es projecta de realitzar l'operació o obra.

Art. 62 Procediment per a l'otorgament de llicències

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

Art. 63 Contingut de les llicències

1. Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús, quan pertogui, i tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altra mena, s'haurà de consierar 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. 64 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 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 incòrrer en l'exercici de les activitats corresponents.

Art. 65 Llicència condicionada a completar la urbanització

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

1r. 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.

2n. 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 demorada.

Art. 66 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 65 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. 67 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 prevists als articles 47 i següents de la Llei d'urbanisme.

Art. 68 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 em compte allò que preveu l'article 9 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. 69 Llicències per a usos i obres de caràcter provisional

Les llicències per a usos i obres de caràcter provisional, s'adequaran a l'establert als articles 53 i 54 de la Llei.

TITOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. FUNCIO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT

Art. 70 Funció social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33.2 C.E.) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona el seu exercici.

Art. 71 Contingut de la propietat del sòl

Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.

En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin aquesta llei o al planejament urbanístic.

Art. 72 Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística dels ens públics i dels particulars es produeix en els termes establerts per la legislació urbanística i la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

Art. 73 Inexistència del 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 el 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.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 74 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix 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 divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística i fórmules del desenvolupament i gestió.

Art. 75 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. 76 Determinacions en sòl urbà

1. El pla distingeix el sòl urbà consolidat i el no consolidat.
2. En sòl urbà no consolidat es delimiten polígons d'actuació per tal d'executar directament l'ordenació prevista pel pla i també s'hi preveuen 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.

En la resta de sòl urbà no consolidat es podran delimitar polígons d'actuació per tal de fer efectives les cessions de vialitat necessàries i per fer el repartiment equitatiu de les càrregues.

Els polígons d'actuació previstos per aquest pla, es delimiten als plànols de la sèrie 1. En les fitxes que consten al capítol 4 de la Memòria 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 admès, o afrontar les cessions de terrenys públics previstes.

El pla distingeix les següents classes de plans de millora urbana: PMU per a la renovació urbana. PMU per a la reforma urbana; PMU per a la remodelació urbana; PMU per a l'ordenació del subsòl; i PMU per a ordenacions alternatives. Es delimiten als plànols de la sèrie 1, i se'n determinen les seves característiques als quadres 2.1.5 de la Memòria, i en les normes de la zona que correspongui.

Els plans de millora urbana previstos com a possibilitat d'aprovar ordenacions alternatives de la ja formulada directament per aquest pla, no podran augmentar el sostre màxim edificable permès en l'ordenació establerta pel POUM tret que s'augmentin els espais públics. En aquest cas es podrà admetre un increment de fins un metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de nou espai públic.

3. En sòl urbà aquest Pla d'Ordenació qualifica els sòls en zones i sistemes.
4. El present Pla d'ordenació conté les determinacions fixades pe la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà (art. 58 LI.U.) en els plànols d'ordenació.

Art. 77 Determinacions en el sòl urbanitzable

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 en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos principiis i els seus nivells d'intensitat.
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 General.
2. En sòl urbanitzable no delimitat en tant no es tramiti i s'aprovi el Pla parcial de delimitació el règim del sòl serà el del sòl no urbanitzable, assimilant-se la regulació a la de l'espai agrícola.

Art. 78 Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable

1. El present Pla General delimita el sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació.
2. En el sòl no urbanitzable aquest Pla General qualifica els terrenys en espais i sistemes.
3. El sòl no urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableixi la legislació urbanística vigent.

TITOL III SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 79 Definició i qualificació

1. Els sistemes que configuren l'estructura general del territori municipal d'Olot i en determinen el desenvolupament urbà són:
 - a) Sistema hidrogràfic. (1)
 - b) Sistema de comunicacions. (2)
 - c) Sistema d'espais lliures. (3)
 - d) Equipaments comunitaris. (4)
 - e) Centres i instal·lacions 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.

Art. 80 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 especials i en sòl urbanitzable en els Plans parcials, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes per a cada zona, o qualificació del sòl d'aquestes Normes.
2. La determinació del sòl adscrit als sistemes locals es fa per aquest Pla en els plànols 2 i 5. S'incorporen també en aquest Pla els sistemes resultat d'anteriors ordenacions que es respecten dins les zones subjectes a reglamentació específica.

Art. 81 Cessions de sòl per a sistemes locals

Les cessions gratuïtes de sòl per allò que en aquest POUM és qualificat com a sistemes locals públics, es regiran segons el que disposa la Llei d'urbanisme, i segons el que, d'acord amb ella, es disposa en aquestes Normes, per a les actuacions en els diversos tipus de sòl i sistemes d'execució, previst als Títols I i III.

Art. 82 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 corresponent.
5. L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats en qualsevol cas a la preservació de riscos, i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

Art. 83 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, quines bases seran establertes a la Memòria a la que s'ha fet esment al paràgraf anterior.

Art. 84 Referència a la concessió d'un dret de superfície

D'acord amb allò que disposa l'article 162 de la Llei d'urbanisme, es podrà concedir un dret de superfície pels terrenys destinats als fins previstos al seu article 169, sempre que no tinguin caràcter especulatiu.

Art. 85 Referència a l'execució de sistemes previstos

Per a l'execució dels sistemes previstos en aquests POUM es tindrà en compte allò que disposa la Secció 6ª del Capítol 4t., Títol I d'aquestes Normes.

Art. 86 Terrenys destinats a equipaments o espais lliures

1. Es grafien en els plànols núm. 2 i 5 els terrenys edificats destinats a altres usos, o lliures, que segons aquest Pla General 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 a l'article 108 de la Llei d'urbanisme.

Art. 87 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.
2. Sistema de comunicacions viàries:
 - a) La xarxa viària.
 - b) Les àrees i zones d'aparcament.
 - c) Els espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic.
 - d) Estació d'autobusos.
 - e) Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.
 - f) Les benzineres i estacions de servei.
3. Sistema d'espais lliures
 - a) Parcs del sistema urbà.
 - b) Parcs urbans.
 - c) Parcs locals, jardins i passeigs urbans.
 - d) Espais de protecció i servitud.
 - e) Àrees per a l'esport i lleure.
4. Sistema general d'equipaments comunitaris.

Equipament escolar, esportiu, sanitariassistencial, cultural, religiós, i cementiris.
5. Centres i instal·lacions tècniques d'energia, aigua, i telecomunicacions.

CAPÍTOL 2. SISTEMA HIDROGRÀFIC

Art. 88 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.

També constitueixen el sistema hidrogràfic aquells terrenys que per la seva proximitat, i per tal de permetre'n la protecció, manteniment, i gaudi, s'han de mantenir lliures d'edificació, i han estat inclosos dins els espais de protecció i servitud.

Art. 89 Espais de protecció i servitud

Dins els espais que constitueixen el sistema hidrogràfic només es permetran les obres d'edificació i construcció vinculades als aprofitaments hidràulics, les que tenen per objecte evitar o disminuir els efectes de les avingudes, així com les destinades a la millora paisatgística i lúdica de l'espai fluvial. Sense perjudici de l'autorització dels organismes competents en matèria d'aigües i medi natural.

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES

Art. 90 Elements del sistema de comunicacions

Els elements que integren el sistema de comunicacions viàries són:

1. La xarxa viària. (2.1)
2. Les àrees d'aparcament. (2.2)
3. Els espais per a edificis d'aparcaments. (2.3)
4. Els aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic. (2.4)
5. Estació d'autobusos. (2.5)
6. Les benzineres i estacions de servei. (2.6)
7. Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació.

Art. 91 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 establert a l'art. 67.e) de la Llei d'Urbanisme.

Art. 92 Xarxa viària (2.1)

1. Comprèn els espais i instal·lacions reservats pel pla general per a garantir la mobilitat i accessibilitat dins el sistema urbà d'Olot, i entre aquest i la resta de territori.
2. 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 o qualsevol altre.

Art. 93 Jerarquització de la xarxa viària

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 Camins.

Art. 94 Xarxa viària territorial

La Xarxa viària territorial que preveu aquest pla està constituïda per:

1. La variant exterior de la C-37 i N-260.
2. El nou accés a l'Eix del Capsacosta, C-26.
3. Les Vies d'accés a la ciutat, que uneixen la xarxa urbana de la ciutat amb la resta del territori o amb la variant exterior.

Art. 95 Xarxa Viària Urbana

Dins la Xarxa Viària Urbana es distingeix:

1. Xarxa Viària Urbana bàsica, constituïda per:

Vies de circumval·lació: són els vials que garanteixen la unió de les Vies d'accés a la part central del sistema urbà, sense haver de travessar-la, i permeten la comunicació entre les parts o barris perifèrics.

Vies de penetració: són els vials que permeten accedir al centre del sistema urbà a partir de les Vies de Circumval·lació o directament des de les Vies d'Accés.

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 de la ciutat.

Art. 96 Xarxa de Camins

Integren aquesta xarxa el conjunt de camins o vies que fan accessible la totalitat del territori del terme municipal.

Art. 97 Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants de la Xarxa Viària en sòl urbà, són les assenyalades directament per aquest pla.

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. 98 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. 99 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. 100 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. 101 Àrees per a 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 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 urba o parcs urbans les àrees d'aparcament es pavimentaran amb sistemes permeables i el dotaran d'arbrat.
4. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament.

Art. 102 Espais per a edificis d'aparcament (2.3)

Els espais per a edificis d'aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació.

Per a la construcció dins de cadascuna d'aquestes zones s'haurà de redactar un pla especial en el qual es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.

Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament. Quan la titularitat no vingui indicada es podrà determinar mitjançant pla especial.

Art. 103 Espais d'aparcaments sota rasant amb servitud de pas públic (2.4)

Són aquells terrenys de titularitat pública o privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani, públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.

Art. 104 Estació d'autobusos (2.5)

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. 105 Àrees per a benzineres i estacions de servei (2.6)

Són aquells terrenys annexos a la xarxa viària destinades a les instal·lacions per al proveïment de combustible als vehicles, i prestació de serveis a llurs usuaris.

S'admetrà l'activitat de restauració quan a l'interior de l'àrea es prevegi una zona d'aparcament de vehicles

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada. L'ocupació màxima és el 40 % de l'extensió de l'àrea. L'edificabilitat neta és de 0,6 m²/m² . i l'alçada màxima 6,5 m. Les separacions de l'edificació als límits de parcel·la no seran inferiors als de la seva alçada.

Art. 106 Espais de protecció, servitud i reserva del sistema de comunicacions

Els espais de protecció i servitud de les vies de comunicació, són els espais lliures 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 estan 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. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 107 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 del Sistema Urbà
- 3.2. Parcs urbans.
- 3.3. Parcs locals, jardins i passeigs urbans.
- 3.4. Espais de protecció i servitud.
- 3.5. Àrees d'esport i lleure.

Art. 108 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. 109 Expropiació

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

SECCIÓ SEGONA. PARCS DEL SISTEMA URBÀ (3.1)

Art. 110 Definició

Aquesta categoria la integren aquells espais lliures públics, de gran superfície que donen servei al sistema urbà d'Olot. Comprenen àrees boscoses, de prats, i sovint cursos d'aigua. Per la seva important extensió, superior a les 10 Ha., i per la seva posició respecte la ciutat, realitzen una funció de

protecció i de límit entre els diversos creixements del sistema urbà i entre aquest i els sòls agrícoles o forestals

Art. 111 Usos

Dins els terrenys qualificats de Parcs del Sistema Urbà no s'admeten noves edificacions ni altres usos que els de lleure i joc.

No obstant quan dins l'àmbit del parc existeixin edificacions es permetrà mitjançant un Pla Especial i amb les condicions que s'estableixin, però sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, la destinació de les edificacions als usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:

1. Cultural
2. Escolar
3. Esportiu
4. Recreatiu i espectacles
5. Aparcament vinculats als usos anteriors o als de parc.

L'ús recreatiu i d'espectacles comprèn les activitats que sota aquests epígrafs es relacionen en el catàleg vigent sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

Si les edificacions existents no estan incloses dins el Catàleg de Béns d'interès, es permetrà el seu enderroc i la construcció d'una edificació en un indret millor situat per a l'ordenació del parc, amb un sostre edificat que no ultrapassi el de les edificacions enderrocades, i amb les mateixes condicions d'ús permeses en aquelles.

SECCIÓ TERCERA. PARCS URBANS (3.2)

Art. 112 Parcs Urbans

Aquesta categoria la integren aquells espais lliures d'important extensió que donen servei a un o més barris de la ciutat, per estar situats bé en el seu perímetre exterior bé entre ells.

Art. 113 Règim d'ús

1. En els Parcs Urbans, 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, quan no englobin al seu interior un espai per a equipaments ja determinat pel pla general, i amb les condicions que s'estableixen, els usos col·lectius de caràcter fix o eventual següents:

- a) Cultural
- b) Escolar
- c) Esportiu
- d) Recreatiu i espectacles

- e) Aparcament vinculats als usos anteriors o als de parc.

L'ús recreatiu i d'espectacles comprèn les activitats que sota aquests epígrafs es relacionen en el catàleg vigent sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics.

2. La superfície de l'àrea que es delimiti per als usos previstos al punt anterior no ultrapassaran el 8 % de l'extensió del Parc Urbà. Les possibilitats d'edificació dins l'àmbit del Parc, es redueixen a la construcció dins d'aquesta àrea d'edificacions de planta baixa que no superin el 2% de l'extensió del parc, amb un sostre i ocupació màxim que en cap cas serà superior a 500 m2.

Art. 114 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 QUARTA. PARCS LOCALS, JARDINS I PASSEIGS URBANS (3.3)

Art. 115 Definició

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

Art. 116 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 CINQUENA. ESPAIS DE PROTECCIÓ I SERVITUD (3.4)

Art. 117 Definició

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

- a) Els terrenys necessaris per a la protecció, servitud o reserva de determinats elements del sistema de comunicacions.
- b) Els terrenys compresos dins les àrees de protecció dels centres i instal·lacions tècniques urbanes i altres serveis.

- c) Els terrenys que per estar propers als cursos hídrics estan sotmesos a la dinàmica de les aigües o destinats a la protecció de les lleres i ribes.
- d) Els terrenys que per les seves característiques topogràfiques o la seva singularitat geogràfica no són aptes per l'edificació.
- e) 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-ne els límits per raó de l'adscripció al sistema que protegeixen.

SECCIÓ SISENA. AREES D'ESPORTS I LLEURE (3.5)

Art. 118 Definició

Són els terrenys que aquest Pla General 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.

CAPÍTOL 5. EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Art. 119 Tipus d'equipaments

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.

Quan ocupin sòl urbà no consolidat, es redactarà un PMU per tal de regular l'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic d'altres elements dels sistemes urbanístics.

Es distingeixen els següents tipus d'equipaments

1. Equipament escolar (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 sanitarioassistencial. (4.3):

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

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

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

5. Protecció i seguretat públiques. (4.5)

Són els terrenys reservats per a les edificacions i instal·lacions per als cossos de protecció pública i forces de seguretat, com les casernes de bombers, protecció civil, policia, i altres.

6. Cementiris.

Art. 120 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. 121 Condicions d'edificació

L'edificació en les àrees d'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.

1. 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.

2. En sòl urbanitzable

El tipus d'ordenació de l'edificació serà aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permesos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cap sector amb aprofitament, el que resulti del promig de les illes confrontants.

3. En sòl no urbanitzable

Les edificacions sobre els terrenys destinats a equipaments en sòl no urbanitzable 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'ocupació, per l'edificació del sòl destinat a equipament no serà superior al 30%.
- d) 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.

Art. 122 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 de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL 6. INFRASTRUCTURES DELS SERVEIS URBANÍSTICS.

Art. 123 Definició

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.

La complementació, assenyalament i localització de les infraestructures dels serveis urbanístics es farà a través de plans especials.

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.

TÍTOL IV. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I ELS USOS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 124 Edificacions fora d'ordenació

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, i també les construccions i usos disconformes respecte dels quals no sigui possible aplicar les mesures de restauració previstes per la LL.U.

Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa l'article 102 de la LL.U. , 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 comporten augment del valor d'expropiació.

Tanmateix, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió o enderroc en el termini de quinze anys, podran ser autoritzades obres parcials i circumstancials de consolidació.

Art. 125 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. Les activitats existents, legalment establertes amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla, podran mantenir-se sempre i quan no esdevinguin incompatibles amb les determinacions relatives al nivell d'incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient previstes en el POUM o en les Ordenances Reguladores corresponents, havent-se d'adaptar a les noves disposicions aplicables.

Art. 126 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 materialitzi l'aprofitament segons l'ordenació de l'edificació prevista pel pla.

Art. 127 Usos en les edificacions amb volum disconformes

En les edificacions amb volum disconforme s'hi admetran els usos existents. 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, però en les edificacions situades a l'espai lliure d'illa només s'hi admetran els usos que tinguin caràcter provisional segons la definició 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. 128 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 del 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. 129 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 1982.
- 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. 130 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. 131 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. 132 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, inclòs els cossos volats.
2. En tots els Plans es precisarà el coeficient d'ocupació de la planta baixa i planta pis.

Art. 133 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. 134 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) La volada màxima a partir de les parets interiors, exceptuant la de façana de la que s'en separarà 3 m., no serà de més de 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. En el tipus d'edificació aïllada constitueix planta baixa aquelles plantes o part de les mateixes el paviment de les quals estigui com a màxim a 1,0 m., i el seu sostre estigui com a mínim 1,0 m. pel damunt de la superfície definitiva del terreny.

Art. 135 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.

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

Art. 136 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. 137 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. 138 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 de qualsevol alçada, que no es puguin desmuntar, o per un altre cos volat tancat.

Són cossos volats oberts els balcons

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. 139 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, rètols i marquesines.

Art. 140 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. 141 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, que son aquells que tenen en alguna o algunes de les seves cares 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. 142 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 (nº 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. 143 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 inscribible 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, 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. 144 Disposicions generals sobre els patis

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

a) Les llums mínimes entre paraments del pati no es podran reduir amb sortints o altres elements o serveis, com safareigs, dipòsits, etc.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Els patis tancats es podran cobrir total o parcialment amb lluernaris translúcids, sempre que es deixi un espai de ventil·lació, perimetral, zenital o entre les lamel·les formades pel material de cobrició, 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 luernari sobre el pla del vessant de la teulada no ultrapassarà els 0,50 m.

Art. 145 Façanes

- 1. 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.
- 2. 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.
- 3. No es permeten tractaments de façanes amb colors que no guardin relació d'harmonia amb el conjunt.
- 4. 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.
- 5. A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer.
- 6. 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.
- 7. Es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.
- 8. A les façanes o espais oberts visibles des de les places publiques, 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. 146 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 que 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 perturbacions 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.

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

Art. 147 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. 148 Amplada de vial als efectes de l'alçada reguladora.

- 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 públic es reconeix la possibilitat d'una planta més, en el plànol corresponent de la sèrie 3.

Art. 149 Alçades

1. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes és el que fixen les normes de cada zona. Aquests paràmetres, amb les precisions necessàries per a assolir una major coherència arquitectònica de l'espai públic són els que consten a la sèrie de plànols nº 3.
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 d'aplicació de l'alçada, fins el pla superior del forjat de la darrera planta pis, o del de les golfes.
3. 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. 150 Característiques de les cobertes

1. La coberta inclinada arrancarà de cada parament de façana des de línies horitzontals compreses dins un mateix pla horitzontal.

Els plans horitzontals d'arrancada 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'arrancada de coberta serà, com a màxim de 3,10 m.

2. Quan el pla d'arrancada de coberta es situï a la cota de l'alçada màxima el pendent no serà superior al 35 %, si no es fixa expressament en les normes de la zona.
3. Quan el pla d'arrancada 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 correspondria en aplicació del pendent de teulada permès sobre el pla horitzontal d'arrancada de coberta a l'alçada reguladora màxima, ni l'angle diedre que formin els vessants de la teulada amb un pla horitzontal resulti superior a 30°.
4. Pel damunt dels plans de la teulada, que és únic per cada vessant, només és permetrà la construcció d'un cos d'edificació quan les línies d'arrancada de coberta es situïn 0,80 m. o més, per sota de la cota de l'alçada reguladora màxima. En aquest cas es permeten els cossos reculats 2,00 m. del pla de cada façana i 1 metre de les parets mitgeres. També s'hauran de separar de les línies de plec de la teulada: dels plecs convexos, una separació mínima en cada punt, igual a la seva distància de la línia del carener; dels aiguafons, una separació mínima en cada punt, igual a la seva distància a la façana; aquestes separacions es prendran en projecció vertical i sobre línies paral·leles a cada façana.
5. Respectant les mateixes separacions que s'estableixen per als cossos al punt anterior, també s'admetran els terrats plans o cobertes planes, tret de les zones del centre històric. A les de renovació urbana només s'admetrà en els casos en que així ho estableixi el pla de desenvolupament corresponent.

6. S'admeten amb caràcter general aquests tipus de coberta 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. La coberta plana també s'admet amb les condicions previstes al punt anterior, i amb les que s'especifiquin en cada zona. 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 0,90 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 tanquin un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització.
- b) Els lluernaris, remats decoratius de coberta.

Art. 151 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 i 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. 152 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 vol 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 no estan permesos en planta baixa. En planta pis només poden estar 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 inscribible 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. 153 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 0,10m. 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 0,80 m. si l'alineació de l'edificació està reculada com a mínim 1,50 m. de la del vial.

Art. 154 Determinació de les alçades

1. Edificis o solars en front a un sol carrer.

- Si la rasant de l'alineació del vial en el tram que confronta amb l'edifici dona 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.
- Si la diferència de nivells és més gran de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima es prendrà 0,60m. per sota del nivell del cap de façana de cota més alta.
- 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.

- Si l'alçada reguladora fos la mateixa per a totes les façanes, s'actuarà com si fos un a sola façana.
- 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 en front a dos o més carrers que no formin cantonada o xamfrà.

- 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.
- 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 dona 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.
- 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 en 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 enfront 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 dona front, l'amplada de la qual es senyala en els plànols d'alineacions, sense que es pugui prendre en consideració l'amplada destinada als altres sistemes.

Art. 155 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. 156 Fondària edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de façana 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 .
6. Per les illes en què les alineacions de façanes, i conseqüentment també les interiors, formin angles aguts es procedirà de les dues maneres següents:
 - 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 + 4	12 m.
més de PP + 4	20 m.

Art. 157 Edificació dins l'espai interior de l'illa

1. En les illes en què s'assenyala l'ocupació amb edificació en PB de l'espai lliure interior de l'illa aquesta és subjectarà a les següents determinacions:
 - a) L'edificació en l'espai lliure interior d'illa només arribarà en l'alçada corresponent a una alineació fins 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. 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 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.

Art. 158 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. 159 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. 160 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. 161 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. 162 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'escal 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. 163 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:
 - 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.

- b) Les cobertes planes i terrats d'alçada suplementària no superior a 0,40 m.
- c) Les baranes sobre les cobertes planes, que no podran sobrepassar 0,90 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.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions; tret d'aquells que tanquin un volum, com les caixes d'ascensor i d'escaleres, i les torres de climatització.
- e) Els lluernaris, badalots i remats decoratius de coberta.

Art. 164 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. 165 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. 166 Adaptació a la topografia i moviments de terres

1. La superfície 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 de l'espai lliure per al seu enjardinament 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., si la diferència fos inferior a aquesta alçada, seguint l'alineació de vial, i de la mateixa alçada del desnivell en cas de que la diferència 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 concondança amb els materials naturals de l'entorn.

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

Art. 167 Distribució de l'edificabilitat neta

La distribució de l'edificabilitat neta es fixa mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat neta corresponent.

Els paràmetres específics corresponents per a la distribució de l'edificabilitat neta són:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Llargada mínima de façana.

Art. 168 Ordenació de la forma de l'edificació

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

- a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació.
 - Cotes de referència de la planta baixa.
 - Alçada màxima i nombre de límit de plantes.
- b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

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

Art. 169 Ocupació màxima de la parcel·la

Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

Com excepció al que disposa l'apartat anterior, es fixa específicament, per a aquest sistema d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

L'ocupació s'amida per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions poden sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, amb un límit d'ocupació en planta soterrani d'un trenta per cent de l'espai lliure d'edificació de propietat privada.

Art. 170 Cota de referència de la planta baixa

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 per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla, 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 terrassament 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.

Com a Pla d'anivellació es podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

No 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 especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar 0,60 m. 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. 171 Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

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'1,00 m 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. 172 Paràmetres en la configuració flexible

En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil 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.

S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant 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'envoltant 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 especial 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'envoltant del volum màxim no podrà ultrapassar-la.

Art. 173 Separacions mínimes

Els paràmetres que regulen la localització relativa a 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.

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

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.

CAPÍTOL 3. DISPOSICIONS RELATIVES ALS USOS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS I LES ACTIVITATS

Art. 174 Definicions generals

1. Definició d'activitat.

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

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.

Es 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. 175 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. 176 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 usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.
Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis

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: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religió 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.

- Comerç
- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Magatzem
- Industrial
- Logístic
- Estació de servei
- Aparcament.
- Serveis viaris
- Serveis tècnics i medioambientals
- Tallers de reparació de vehicles
- Educatiu
- Sanitari
- Assistencial
- Esportiu.
- Cultural.
- Associatiu
- Administratiu
- Religió.
- 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) Residència

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.

Art. 177 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
 - Residència

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.

4) Comerç

Comprèn els locals o establiments oberts al públic, de caràcter individual o col·lectiu, destinats a la venda o a la prestació de serveis privats al públic. S'inclou en l'ús comercial, els quioscos, el petit comerç, el comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes, les grans superfícies o grans establiments comercials i el comerç col·lectiu situat en un mateix recinte comercial o dins d'un parc comercial. No s'inclou la restauració i les activitats lúdiques.

Les diverses tipologies d'establiments comercials es fixen d'acord amb la Llei 17 / 2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials. Pel que fa a la implantació en format de mitjans i grans establiments comercials caldrà atènyer-se a allò que determini el corresponent Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (en aquests moments el PTSEC 2001-2004).

4.a) Comerç petit

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 700m²

4.b) Comerç mitjà

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla, la superfície màxima de venda per aquest ús serà de 2.000m².

L'autorització d'equipaments comercials de mitjana superfície s'ajustarà al procediment establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials i el Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials. (DOGC núm.3443 - 1.8.2001), i haurà de complir les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent

4.c) Comerç gran

Comprèn els locals comercials destinats a la venda o prestació de serveis en detall amb una superfície de venda que no superi el límit establert a la legislació sectorial vigent en

funció del nombre d'habitants del municipi en un determinat moment.

D'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i en atenció al nombre d'habitants del municipi en el moment de redactar el present Pla General, es consideren grans establiments comercials aquells amb una superfície de venda superior a 2.000m².

L'autorització de grans equipaments comercials s'ajustarà al procediment establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials i el Decret 211/2001, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, (DOGC núm.3443 - 1.8.2001), i haurà de complir les determinacions del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) vigent.

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, cafè teatre i cafè concert, sales de ball (limitades a activitats d'horari diürn o en edificacions en situació relativa 4, 5, 7 o 8 segons l'article 185) i altres activitats recreatives semblants.

7.b) Recreatiu tipus II

Discoteques, sales de ball, sales de festes, bingos, i altres activitats recreatives 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 peril·losos 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 peril·lores 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

Comprenen 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) Educatiu

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, educatiu i esportiu.

22) Administratiu

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

23) Religió

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, amb les limitacions fixades per l'òrgan gestor del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, 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 en els termes fixats per l'òrgan gestor del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

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. 178 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.
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. 179 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. 180 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. Només poden ésser admesos com a usos provisionals, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari, les activitats comercials relacionades amb el sector esmentat i les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.
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. 181 Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

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 especials o parcials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.

- 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 zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

Art. 182 Desenvolupament de la regulació dels usos

- 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.
- 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.
- En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.
- La determinació dels usos compatibles, condicionats o incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions
 - En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial 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.
 - En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - 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. 183 Definició d'activitat classificada

- 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
- 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. 184 Regulació específica dels usos i les activitats

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

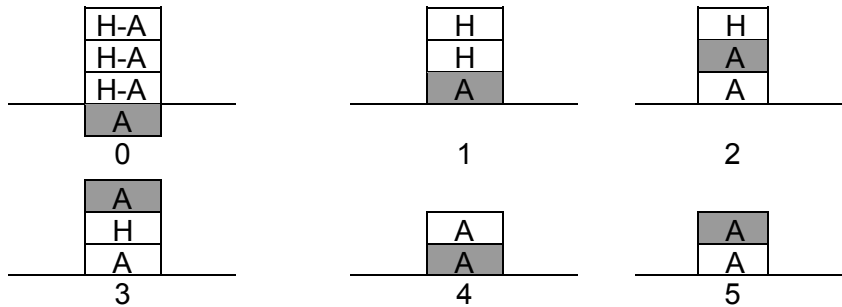
- Les que s'estableixen per a cada zona (usos principals, compatibles, incompatibles i complementaris).
- Les que s'estableixen per a la situació relativa respecte altres usos.
- Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats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

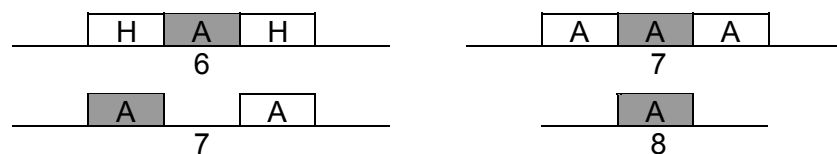
Art. 185 Situacions relatives de les activitats

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
- 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.
- 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





A : activitat H : Habitatge
 ■ situació de l'activitat

Art. 186 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:

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		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
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		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Educatiu	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Sanitari assistencial	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Esportiu		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Associatiu	<120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	>120m2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Cultural		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Religiós		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

□ Ús no permès ■ Ús permès

Art. 187 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. 188 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. 189 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 assembli.

Art. 190 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. 191 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.

SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS PARTICULARS

SUBSECCIÓ I.- CÀRREGA I DESCÀRREGA

Art. 192 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.

Art. 193 Condicions de la 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 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.

2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
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.

SUBSECCIÓ II.- APARCAMENTS

Art. 194 Regulació general de l'aparcament

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. 195 Condicions dels estacionaments als Plans Parciais, 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 directa 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. 196 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%, es destinarà l'espai suficient 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, i s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.
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 comprenguin 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. 197 Superfície d'aparcament

1. Es preveurà per cada unitat un lloc 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 lloc 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 4,00 m.
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. 198 Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

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, tret de les zones de Rehabilitació de l'Estructura Urbana i Edificatòria del Centre Històric, (6); i de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria. (7.1), d'acord amb el detall següent:
 - a) Ús d'habitatge:
Una plaça per cada habitatge de superfície igual o inferior a 110 m2 de superfície útil; dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m2 de superfície útil.
 - b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats)
Una plaça cada 50 m2 de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m2.
 - c) Ús comercial de superfície de venda total inferior a 700 m2.
Una plaça per cada 50 m2 de superfície construïda, sempre que la superfície de venda sigui superior a 100 m2
 - 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
	> 2.000m2	14

Les superfícies comercial especialitzades

- 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 100 m2
 - g) Ús de restauració:
Una plaça per cada 50 m2 de superfície construïda, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m2
 - h) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m2.
Un lloc per 100 m2 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.

Art. 199 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 el 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 produeixi per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduït.

TÍTOL V. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. DELIMITACIÓ DE ZONES

Art. 200 Divisió en zones

La reglamentació detallada de l'ús permenoritzat, volum i condicions higiènicosanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i el seu entorn en sòl urbà, es realitza en les normes d'aquest capítol mitjançant la delimitació de les següents zones en els plànols E 1/2000.

6. Zones de Rehabilitació de l'Estructura Urbana i Edificatòria del Centre Històric

6.1 Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries compactes.

6.2 Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals .

7. Zones de Conservació i de Colmatació de l'Estructura Urbana i Edificatòria.

7.1 Zona de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria.

7.2 Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

8. Zones de Renovació de l'estructura urbana.

8.1 Zona de Renovació Urbana Consolidada.

8.2 Zona en Procés de Renovació Urbana.

8.3 Zona de Renovació Urbana no Desplegada.

9. Zona de Reforma i Remodelació Urbana.

10. Zona d'Eixampla urbà

10.1. Zona d'Eixampla urbà d'intensitat 1

10.2. Zona d'Eixampla urbà d'intensitat 2

10.3. Zona d'Eixampla urbà d'intensitat 3

11. Zona suburbana

11.1. Zona suburbana d'Intensitat 1

11.2. Zona suburbana d'Intensitat 2

11.3. Zona suburbana d'Intensitat 3

12. Zona d'edificació aïllada unifamiliar

12.1. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat 1

12.2. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat 2

12.3. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat 3

12.4. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat 4

12.5. Zona d'edificació aïllada unifamiliar d'Intensitat 5

13. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar
 - 13.1 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat I
 - 13.2 Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat II
14. Zona de volumetria consolidada.
15. Verd privat
16. Zona d'indústria aïllada.
 - 16.1 Zona d'indústria aïllada d'intensitat I
 - 16.2 Zona d'indústria aïllada d'intensitat II
 - 16.3 Zona d'indústria aïllada d'intensitat III
 - 16.4 Zona d'indústria aïllada d'intensitat IV
17. Zona d'indústria segons alineacions.
 - 17.1 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat I.
 - 17.2 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat II.
 - 17.3 Zona d'indústria segons alineacions d'intensitat III.
18. Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada
 - 18.1 Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada. Intensitat I
 - 18.2 Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada. Intensitat II
 - 18.3 Zona d'activitats econòmiques terciàries en edificació aïllada. Intensitat III
19. Zona d'activitats econòmiques terciàries segons alineacions

CAPÍTOL 2. ZONES DEL NUCLI HISTÒRIC

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE LES ZONES

Art. 201 Delimitació de zones

El Nucli Històric comprèn l'àrea on s'ha anat produint el creixement urbà fins a la segona meitat del segle XIX i que coincideix aproximadament amb el darrer clos emmurallat. No és una àrea de morfologia urbanística i edificatòria uniforme, degut a que aplega les referències urbanístiques i arquitectòniques que corresponen a les diferents vicissituds socials i econòmiques que ha viscut la ciutat durant aquest llarg període històric.

En funció de les diferents formes d'intervenció que el pla preveu dins el Nucli històric s'hi distingeixen les següents zones:

6. Zones de Rehabilitació de l'Estructura Urbana i Edificatòria del Nucli Històric
 - 6.1 Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries compactes.
 - 6.2 Zona de rehabilitació de les estructures edificatòries lineals .
7. Zones de Conservació i de Colmatació de l'Estructura Urbana i Edificatòria.
 - 7.1 Zona de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria.
 - 7.2 Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.
8. Zones de Renovació de l'Estructura Urbana.
 - 8.1 Zona de Renovació Urbana Consolidada.
 - 8.2 Zona en Procés de Renovació Urbana.
 - 8.3 Zona de Renovació Urbana no desplegada.

Àmbit de renovació urbana de la Ronda i carrer Fluvià
 Àmbit de renovació urbana de la Ronda St. Miquel
 Àmbit de renovació urbana del Carrer St. Bernat.

SECCIÓ SEGONA. ZONES DE REHABILITACIÓ DE L’ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (6)

Art. 202 Definició

Aquesta zona està constituïda per les estructures urbanes i edificatòries més antigues del nucli històric, i comprèn dos àmbits diferenciats per la tipologia de l'edificació:

La part central, o Eixampla de l'Alou, traçada en quadrícula a la manera de les noves ciutats fetes pel rei Jaume I, durant els segles XIII i XIV, identificada als plànols amb el codi (6.1); i els creixements lineals a tot el llarg dels carrers i camins d'accés a la part central del nucli, o d'espais oberts, identificada amb el codi (6.2).

A la part central, o Eixampla de l'Alou, les edificacions ocupen la totalitat de l'illa tret dels patis interiors de parcel·la. És una àrea d'infraestructura en bones condicions i apta per adaptar-la a un funcionament racional de la ciutat, però necessitada d'una forta acció que assegurí unes mínimes condicions d'habitabilitat als edificis.

A la part formada pels creixements lineals a tot el llarg dels carrers i camins d'accés a la part central del nucli, les edificacions es caracteritzen per la major superfície de parcel·la i l'existència d'horts o jardins a la part posterior, o espai lliure d'illa.

Per aquestes zones el pla propugna amb caràcter general la conservació de les estructures edificatòries i dels espais lliures privats existents, atès que són les que identifiquen la ciutat històrica.

Art. 203 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el d'edificació entre mitgeres, formant illes tancades, o bé fileres d'edificació.

Art. 204 Limitacions a l'accés rodar

Els garatges públics o privats així com aquelles altres activitats que requereixin l'accés de vehicles automòbils a l'interior de l'edificació només s'admetran quan puguin tenir accés directe, o les parcel·les confrontin amb algun dels següents carrers o places perimetrals: Ronda i carrer de St. Bernat, Placeta Campdenmàs, Esglaiers, Macarnau, Bisbe Guillaumet, Galwey, Mulleras, A. Llopis, Hospici, Lorenzana, Valls Nous, Pia Almoina, Alfons V, Valls Vells, Mont Carmel, Pare A. Soler.

Art. 205 Condicions d'ús

Els usos permesos són:

- Ús dominant:
Habitatge: tipus 1a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar
A la zona 6.1. no es permetran els habitatges en planta baixa, però s'admetran locals auxiliars a l'habitatge
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit
Oficines i serveis
Restauració
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I
Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller
Aparcament
Educatiu.
Sanitari
Assistencial
Esportiu
Cultural
Associatiu
Administratiu
Religiós
Serveis urbans
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)
Magatzem
- Usos incompatibles:
Els usos restants

Art. 206 Condicions d'intervenció

El tipus d'intervenció que es proposa amb caràcter general és el de rehabilitació de les edificacions existents, tret de les construccions més recents, i de les que no presentin valors propis o ambientals a protegir, en les que es permetrà la renovació o substitució, d'acord amb les condicions que determini el pla especial.

Amb caràcter general es permet l'enderroc de les edificacions situades dins els patis d'illa o plantes baixes que ultrapassin la fondària de les plantes pis.

Art. 207 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alineacions

Les façanes de les edificacions seguiran les alineacions de la vialitat sense possibilitat de reculament. El pla també assenyala les alineacions posteriors de l'edificació que són les grafiades als plànols, que determinen la fondària màxima, respecte de les quals es permeten els reculaments.

2. Alçada

A la zona 6.1, l'alçada que correspon a l'edificació és la de l'edifici existent, o planta baixa més 3 PP en cas de que la de l'edifici existent sigui inferior a aquesta.

En les obres de gran rehabilitació o en cas de substitució de l'edificació existent no es permetrà disminuir l'alçada lliure entre forjats de les plantes pis encara que sigui superior a 2,50 m ni incrementar el nombre de plantes pis; però si determinades plantes pis de l'edificació existent no tenen l'alçada mínima lliure exigible es permetrà incrementar l'alçada total de l'edifici fins l'alçada que resulti d'adaptar les plantes que incompleixen a l'alçada mínima lliure. En cap cas el nombre màxim de plantes pis serà superior a tres.

La quarta planta pis, en cas de ser existent, adoptarà el caràcter de terrat cobert, amb les grans obertures tradicionals, formant galeria o badiu; o bé es recularà dos metres respecte de l'alineació de façana. En aquest cas, l'espai comprès entre l'alineació de façana i la planta reculada es cobrirà amb teulada. Les obertures d'aquesta planta tindran les característiques que es determinen al punt 6 d'aquest article.

A les plantes superiors a la planta quarta no es permetran les obres de reconstrucció.

A la zona 6.2, l'alçada que correspon a les edificacions és la de l'edifici existent, si bé els edificis que no arribin a l'alçada promig de les alçades de cada tram de carrer la podran assolir. Aquest promig és PB + 3PP tret dels dos carrers del Roser, del carrer Macarnau, i del carrer St. Pere Màrtir, que és PB + 2PP. La planta superior a la màxima permesa, en cas de ser existent, tindrà les mateixes característiques que la quarta planta en la zona 6.1.

3. Cobertes

Les edificacions es cobriran amb teulada, tret de les construccions en planta baixa situades al pati d'illa que es permetran els terrats o cobertes planes.

Les teulades arrancaran de la intersecció del darrer forjat amb el pla de façana.

Les teulades tindran un pendent del 30 %

4. Proporció i dimensió de les obertures de les plantes pis.

La forma dels forats de les obertures serà sempre rectangular, amb el costat llarg en posició vertical. La llinda serà horitzontal.

La relació entre la dimensió vertical i la horitzontal de la obertura estarà compresa entre 1,5 i 2.

L'alçada màxima de les obertures a les plantes pis és de 2,50 m

5. Nombre i composició d'obertures de façana

El nombre de forats permesos a les plantes pis ve determinat per l'amplada de la façana:

En les façanes de fins a 5 m. d'amplada disposaran d'una sola obertura per planta, seguint un únic eix vertical de composició centrat a la façana.

En les façanes de més de 5 m. d'amplada i menys de 7,50 m. es disposaran dues o tres obertures per planta composades segons eixos verticals

En les façanes de més de 7,5 m d'amplada, el nombre i composició d'obertures es determinaran seguint els mateixos criteris anteriors.

La distància mínima entre eixos verticals de composició serà de 2,50 m i la màxima de 3,80 m.

La distància mínima de l'obertura a la paret mitgera és de 0,70 m, i la separació horitzontal amb l'obertura successiva ha de ser com a mínim el doble d'aquella distància.

La separació d'obertures sobre una mateixa vertical ha de ser igual o superior a 0,50 m.

6. Obertures de la darrera planta pis

Les obertures de la darrera planta pis podran adoptar la forma de galeria o badiu. En qualsevol cas serà obligat l'adopció d'aquesta solució arquitectònica per a la quarta planta pis en cas d'existir.

Aquest tipus d'obertura ha de respectar les següents condicions:

La distància entre els forats i la mitgera serà de 0,40 m. L'amplada dels forats estarà compresa entre 1,50 i 2,20 m., i l'amplada màxima de la part massissa entre forats successius, és de 0,40 m. de manera que la distribució dels forats ocupi la totalitat de l'amplada de façana.

La llinda dels forats podrà ser horitzontal o bé formant arc.

Quan s'adopti aquest tipus d'obertura no es permet cap tipus de cos volat a la planta.

Els tancaments de les obertures hauran de recular un mínim de 2 m. respecte del pla de façana de les plantes inferiors quan es tracti de la quarta planta.

7. Obertures a la planta baixa

El nombre de forats ve determinat per l'amplada de façana:

Les façanes de fins a 5 m. d'amplada disposaran d'una sola obertura.

Les façanes d'amplada compresa entre els 5 m i els 7,50 m. podran disposar de fins a dues obertures.

Les façanes d'amplada compresa entre els 7,50 m i els 15 m. podran disposar de fins a tres obertures.

L'alçada màxima del forat és de 2,80 m., l'amplada màxima és de 3,60 m. i la separació mínima respecte de la mitgera o entre forats successius és de 0,70 m.

Quan l'ús de la planta baixa sigui comercial, la seva superfície sigui superior a 100 m², i formi cantonada, els tancaments recularan respecte de les façanes de manera que deixin practicable un cancell de 2 x 3 m.

8. Cossos volats.

S'admeten exclusivament els balcons, amb una volada màxima de 0,20 m en carrers d'amplada inferior a 6 m. d'amplada, i de 0,40m. en carrers o places d'amplada superior. En projecció horitzontal els balcons ocuparan com a màxim l'amplada dels forats de les obertures més la meitat de la dimensió de la volada a cadascun dels costats del forat

En la planta que s'adopti el tipus d'obertura segons galeria o badiu, no es permet cap tipus de cos volat.

Es permet en caràcter general els ràfecs o barbacanes, amb una volada màxima de 0,50 m.

Els balcons es formaran d'alguna de les següents solucions constructives:

- a) Amb mènsules metàl·liques i peces ceràmiques, amb 0,12 m. de gruix total, segons solució tradicional.
- b) Amb llosa de pedra o formigó, amb un gruix màxim de 0,15 m. amb cantell perimetral de gruix inferior a 0,10 m.

Per a les baranes s'adoptarà qualsevol de les solucions tradicionals amb barrots verticals, amb reganyols o sense.

Les solucions constructives permeses per als ràfecs de teulada són:

- a) Barbacana formada per boquets, empostissat, o peces ceràmiques, segons solucions tradicionals. Es permeten les cornises o solucions d'acabament de la façana i entrega amb el ràfec.
- b) Llosa amb acabat diferenciat en material i color de la resta de la façana, i amb gruix màxim de 0,15 m.

Art. 208 Jardins existents. Espais lliures d'illa

Els espais de parcel·la situats més enllà de la fondària edificable permesa grafiada als plànols constitueix l'espai lliure d'illa, en el qual no s'hi permet cap més construcció tret les edificacions de planta baixa, d'alçada total inferior a 3,50 m. que no suposin una ocupació superior al 5% de la seva superfície, i es destinin a usos auxiliars o complementaris dels permesos dins la part de parcel·la compresa dins la fondària edificable. Aquest espai es destinaran a jardins o horts, però s'hi admetran instal·lacions de caràcter esportiu o lúdic a l'aire lliure.

Es permet la substitució d'edificacions existents en planta baixa, situades a l'espai lliure de l'illa per una construcció soterrada. En qualsevol cas la coberta de la planta soterrani s'haurà de tractar com una superfície enjardinada. La cota de la superfície un cop acabat el tractament de la coberta serà com a màxim 0,60 m. més alta que la cota natural del terreny, que serà justificada en el projecte.

Art. 209 Planejament especial de desplegament

Per tal de desenvolupar les mesures de protecció, de recuperació i millora del paisatge de la zona del nucli històric previstes per aquest POUM, es redactarà un Pla especial, d'acord amb allò previst a l'article 67.1 a) de la Llei d'urbanisme, que haurà de comprendre els següents aspectes:

1. Determinació del tipus d'intervenció permesa.
2. Establiment de condicions detallades d'edificació, usos i activitats, que garanteixin la conservació i millora de l'entorn urbà, i qualitat ambiental, i en concret:

Ordenació de les edificacions que resulten amb façana sobre nous espais públics.
Determinació d'aquelles finques en les que el pla especial justifiqui la possibilitat d'una quarta planta en consideració de situacions consolidades amb edificacions existents d'interès arquitectònic o ambiental.
Establiment de les condicions d'habitabilitat dels habitatges.
Cromatisme, textures i materials de les façanes.
Tipus i característiques dels tancaments.
Regulació del elements i rètols, baixants i a altres elements sobre la via pública, si no ha estat regulat amb ordenances segons la legislació de règim local.
Limitació dels usos generals previstos per aquesta zona a determinades situacions o illes.

3. Establiment de les condicions de reurbanització.
4. Programació de l'acció pública i privada en el procés de rehabilitació.

El planejament especial vigent amb anterioritat a l'aprovació d'aquest pla general haurà de ser revisat en aquells aspectes que sigui necessari per tal d'adaptar-los als nous objectius i criteris que el pla general estableix per a aquesta zona, així com a les noves previsions d'espais públics.

Mentre no es revisi, continuarà la seva vigència pel que fa a les condicions d'habitabilitat, cromatisme i textura de les façanes, tipus de tancaments i rètols i altres elements sobre la via pública.

SECCIÓ TERCERA. ZONES DE CONSERVACIÓ I COLMATACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA (7)

Art. 210 Definició

Es qualifiquen com a zones de conservació i de colmatació de l'estructura urbana els terrenys del nucli històric situats entre la Zona de Rehabilitació i el límit del nucli històric, i que no hagin estat ni hagin de ser objecte de renovació urbana.

Es distingeixen dues zones:

La zona de Conservació de l'Estructura Urbana i Edificatòria, que comprèn aquells terrenys edificats formant conjunts arquitectònics que per la vàlua de les seves característiques formals i històriques estan inclosos dins el Catàleg i per tant, han de ser objecte de conservació. S'identifiquen amb el codi (7.1).

La zona de Colmatació de l'Estructura Urbana, comprèn aquells terrenys que en alguns casos encara estan pendents de ser edificats, o bé que han estat edificats més recentment, a finals del segle XX, tot i formant part d'illes qualificades com de Rehabilitació Urbana. El POUM pretén regular les condicions d'ordenació de l'edificació d'aquesta zona amb criteris ambientalistes, per raó de la proximitat a les pre-existències arquitectòniques objecte de conservació dins la mateixa illa on es situen, tot fent extensiu determinades condicions d'ordenació que el pla determina per a la resta d'illa, per tal de millorar el màxim possible la qualitat urbana del conjunt. S'identifica amb el codi (7.2).

Art. 211 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres, formant illes tancades, fileres d'edificació, o bé edificis aïllats.

Totes les parets mitgeres que restin a la vista es tractaran com si fossin una façana més.

Art. 212 Regulació dels usos

Els usos permesos en aquestes zones 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.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit.
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller.
Aparcament.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):

Magatzem.

- Usos incompatibles:
Els usos restants.

EPÍGRAF 1. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA. (7.1)

Art. 213 Condicions d'edificació

1. Condicions específiques d'ordenació.

Les condicions d'ordenació de l'edificació per a cadascun dels conjunts d'aquesta àrea són les que es determinen a les Normes Específiques del Catàleg, en tot allò no especificat s'aplicaran les condicions establertes als punts següents.

2. Alçada.

L'alçada màxima permesa per a les edificació i el nombre màxim de plantes es correspon amb el de l'edificació existent, tret d'aquelles edificacions que per estar compreses entre d'altres amb major nombre de plantes, les Normes Específiques del Catàleg que corresponen al Conjunt, permeten augmentar-ne el nombre.

Quan les Normes Específiques permetin l'increment del nombre de plantes la seva alçada lliure podrà ser la mateixa que la de la planta immediatament inferior, amb un màxim de 2,80 m. La teulada arrancarà a l'alçada del darrer forjat.

3. Composició de façanes.

Les condicions de composició arquitectònica de les façanes s'estableix a les Normes Específiques del Conjunt, i en determinats casos es subjectaran a les regles de composició segons models d'alçats i seccions uniformes per als edificis d'un mateix front d'illa.

4. Front mínim de parcel·la.

El front mínim és el resultant de la parcel·lació existent.

5. Cossos volats i elements sortints.

En les ampliacions en alçada de les edificacions o, en els nous edificis que substitueixen els existents, quan s'escaigui, les característiques i dimensions de la volada i llargada dels cossos volats de cada planta no ultrapassaran les dels cossos volats de l'edificació que s'amplia o es substitueix, ni les establertes per a la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana, en cas de nova planta.

6. Elements sortints.

Cornises i ràfecs de teulada

Les cornises de remat de façana tindran una volada màxima de 0,40 m. i els ràfecs de teulada 0,60 m.

Els rètols es regularan segons les condicions establertes per a les zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria.

7. Cobertes.

Tret de les especificacions previstes per a determinats conjunts o edificacions, els edificis es cobriran amb teulada de teula ceràmica vermella tradicional amb pendent compresa entre el 30 i el 40 % que arrancaran del darrer forjat construït. S'admeten les obertures amb tancament incorporat al pla de la teulada.

Art. 214 Ocupació del subsòl

L'ocupació del subsòl de l'espai lliure de l'illa o de parcel·la, només s'admetrà per aquells conjunts per als que així ho estableixin les Normes Específiques del Conjunt, en qualsevol cas aquest espai s'haurà de tractar com una superfície enjardinada.

La cota del terreny d'aquest espai lliure de parcel·la serà com a màxim 0,60 m. més alta que la cota natural del terreny, que serà justificada en el projecte.

EPÍGRAF 2. ZONA DE COLMATACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA. (7.2)

Art. 215 Condicions d'ordenació de l'edificació.

1. Alineacions.

L'edificació es disposarà alineada segons les alineacions previstes en els plànols. Quan l'alineació de l'edificació coincideixi amb la del carrer o espai públic, no es permet recular l'edificació, però sí que es podrà recular dels restants límits quan existeixin patis o jardins que hagin de ser conservats com a tal segons el planejament.

Quan l'alineació de l'edificació no coincideixi amb la del vial es permetrà el reculament respecte de l'alineació senyalada per a l'edificació si no genera la formació de parets mitgeres al descobert.

Als plànols d'ordenació del pla també s'hi assenyala l'alineació posterior de l'edificació, que determina la fondària màxima, respecte de les quals es permet el reculament de l'edificació.

2. Alçada i nombre màxim de plantes.

L'alçada de l'edificació serà semblant a la de les edificacions existents.

L'alçada màxima per cada tram d'alineació serà la mitjana de les alçades de les façanes dels edificis existents en relació a la seva amplada. Per a establir aquesta alçada s'ha procedit de la manera següent: la suma dels resultats de multiplicar cada amplada de façana per la seva alçada es dividirà per la llargada total de l'alineació de referència. En el càlcul no comptaran els solars no edificats ni tampoc els edificats en contraposició amb el PG 1966.

L'alçada definitiva serà el múltiple de 3,25 m. que més proper sigui de l'alçada resultant del càlcul fet. El nombre de plantes serà el resultant de considerar una alçada de 3'25 m. per cada una.

El resultat d'aquest procediment per a cadascun dels fronts de carrers és el següent:

1. Carrer Macarnau:
 - Tram C/ Roser – Pintor Diumenge: PB + 1 PP
 - Tram C/ Roser – J. Masmitjà PB + 2 PP (9,75 m)
2. Carrer Lorenzana: PB + 3 PP
3. Carrer Mulleras:
 - Costat Nord: PB + 3 PP
 - Costat Sud, Tram Joaquim i Marià Vayreda: PB + 4 PP
4. Carrer Pare Roca, i retorns c/ Bolós i Galwey: PB + 3PP
5. Carrer St. Pere Màrtir, costat Nord: PB + 2 PP
6. Carrer Bofill i Mates : PB + 2 PP
7. Passeig Bisbe Guillamet, ambdós costats: PB + 3 PP
8. Carrer Mirador, ambdós costats: PB + 2 PP
9. Avinguda St. Joan de Les Abadesses: PB + 2 PP
10. Carrer Bisbe Serrra, costat sud: PB + 2PP
11. Carrer Pintor Domenge, tram Avinguda St. Joan – Bisbe Serra: PB + 2 PP
12. Carrer de les Medes: PB + 1PP
13. Carrer Bolós : entre Bisbe Guillament i Av. St. Joan de les A. : PB + 2 PP
14. Carrer Fontanella : PB + 2PP
15. Carrer Marià Vayreda : PB + 3 PP
16. Carrer Valls Nous : PB + 3PP
17. Carrer Antoni Llopis : PB + 3PP

3. Front mínim de parcel·la.

La longitud mínima del front de parcel·la és de 8 m.

4. Composició de façanes.

La composició de façana en plantes pis haurà de respectar al màxim els criteris de composició de l'entorn.

En cada planta pis la suma de les amplades de les obertures ha de ser inferior a la meitat de la longitud total de la façana.

La forma dels forats de les obertures serà sempre rectangular, amb el costat llarg en posició vertical. La llinda serà horitzontal. La relació entre la dimensió vertical i la horitzontal de la obertura estarà compresa entre 1,5 i 2

L'alçada màxima de les obertures a les plantes pis és de 2,50 m i la separació entre obertures successives en la mateixa vertical, serà superior a 0,5 m.

5. Cossos volats.

- Balcons

S'admeten els balcons, amb una volada màxima de 0,20 m en carrers d'amplada inferior a 6 m. d'amplada, i de 0,40m. en carrers o places d'amplada superior. En projecció horitzontal els balcons ocuparan com a màxim l'amplada dels forats de les obertures més la meitat de la dimensió de la volada a cadascun dels costats del forat

El gruix total de les lloses dels balcons no ultrapassarà els 0,18 m. ni els 0,12 m. el gruix del cantell del seu perímetre.

Les baranes seran calades i es formaran amb barrots verticals de ferro.

- Tribunes

En carrers de més de 12 m. d'amplada es permeten les tribunes amb una volada màxima des de la línia de façana d'una vintena part de l'amplada del carrer i amb un màxim de 0,80 m.. Tota la superfície de les tribunes serà vidrada, tret de l'estructura horitzontal portant, i la dels elements de fusteria, que seran de materials lleugers, fusta o metàl·lics.

Condicions de proporció dels cossos volats.

En projecció horitzontal els cossos volats no ocuparan més de la meitat de l'espai de façana. Cadascun dels cossos mesurarà 3'60 m. de llargada com a màxim, i la separació entre ells serà igual o superior a dues vegades la volada, amb una separació mínima d'un metre.

6. Elements constructius.

Cornises i ràfecs de teulada

Les cornises de remat de façana tindran una volada màxima de 0,40 m. i els ràfecs de teulada 0,60 m.

Els rètols es regularan segons les condicions establertes per a les zones de rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria.

7. Cobertes.

Els edificis es cobriran amb teulada de teula ceràmica vermella tradicional amb pendent compresa entre el 30 i el 40 %. S'admeten les obertures amb tancament incorporat al pla de la teulada.

Art. 216 Ocupació del subsòl

L'ocupació del subsòl només és permesa fins a la fondària edificable, o fins els 18 metres quan aquella sigui inferior. Es permet la substitució de les edificacions existents en planta baixa, situades a l'espai lliure de l'illa per una construcció soterrada.

En qualsevol cas la coberta de la planta soterrani s'haurà de tractar com una superfície enjardinada. La cota de la superfície un cop acabat el tractament de la coberta serà com a màxim 0,60 m. més alta que la cota natural del terreny, que serà justificada en el projecte.

SECCIÓ QUARTA: ZONES DE RENOVACIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA I EDIFICATÒRIA (8)

EPÍGRAF 1: DEFINICIÓ

Art. 217 Definició i zones

Aquesta qualificació correspon a aquelles àrees del nucli històric on les opcions propugnades pel Pla General del 1982 per a l'obtenció de nous espais lliures o per a la millora de l'accessibilitat han fet necessària la transformació, modificació o substitució de les edificacions en ordre a obtenir una millora general de la qualitat de vida urbana.

Comprèn tant les àrees que en el transcurs de la vigència del pla han estat desenvolupades o executades com les que encara resten pendents o es proposen de nou per aquest POUM. En funció d'aquestes circumstàncies es distingeixen les següents zones de renovació urbana:

1. Zona de Renovació Urbana Consolidada.
2. Zona en Procés de Renovació Urbana.
3. Zona de Renovació Urbana no Desenvolupada.

Art. 218 Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació és el d'edificació entre mitgeres o ordenació específica, segons les alineacions grafiades als plànols.

Art. 219 Béns catalogats

El procés de renovació urbana i edificatòria propugnat per aquest POUM és sense perjudici de les condicions establertes a les Normes Específiques del Catàleg pel que fa a la conservació, protecció, o restitució en un altre indret del béns catalogats compresos dins les zones de renovació.

Art. 220 Regulació dels usos

Els usos permesos en aquesta zones 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.
Comerç: tipus 4.a) Comerç petit.
Oficines i serveis.
Restauració.
Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.
Industrial: exclusivament el tipus 9.a) Indústria- taller.
Aparcament.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.
Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

EPÍGRAF 2. ZONA DE RENOVACIÓ URBANA CONSOLIDADA. (8.1)

Art. 221 Definició

Comprèn aquelles àrees en què ja han estat materialitzades les actuacions d'obtenció dels espais públics i de construcció de les noves edificacions, en desenvolupament de les previsions del planejament general o especial anterior. S'identifiquen en els plànols amb el codi (8.1).

Art. 222 Condicions d'ordenació de l'edificació

Les condicions d'ordenació de l'edificació es corresponen amb les existents. No obstant en les modificacions, alteracions, o substitucions de les edificacions, si s'escau, s'aplicaran les condicions d'ordenació de l'edificació establertes per a la Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

Art. 223 Edificabilitat

Les edificacions existents exhaureixen el sostre màxim edificable de la parcel·la.

Art. 224 Nombre d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges permesos és el que resulta de d'aplicar la densitat d'un habitatge per cada 100 m2 de sostre edificat.

EPÍGRAF 3. ZONA EN PROCÉS DE RENOVACIÓ URBANA. (8.2)

Art. 225 Definició

Comprèn aquelles àrees en les quals han estat desplegades les operacions de renovació urbana, mitjançant planejament especial o per aquest mateix pla, i tenen assenyalades les alineacions de la vialitat, els límits dels espais públics i les condicions d'ordenació de les edificacions i els usos, tan si es troben en fase d'execució com si no ho estan.

S'identifiquen amb el codi (8.2.1) aquelles àrees en les que les condicions d'ordenació s'efectuen segons el pla especial aprovat definitivament.

S'identifiquen amb el codi (8.2.2) aquelles àrees en les que les operacions de reforma s'han de desenvolupar segons les previsions establertes directament en els articles següents d'aquest POUM.

Art. 226 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alçada

L'alçada màxima de l'edificació i el nombre màxim de plantes són els següents:

- Resta del carrer St. Bernat: PB + 2 PP
- Ronda St. Bernat: Segons s'estableix polígons d'actuació
- Secretari Daunis: : Tram entre c. Castellà i Llovera i E. Autobusos : PB+4PP ; Tram entre E. Autobusos i Rda. Fluvià, PB + 5 PP conservant la cota de coronació de l'edifici existent dins l'illa.

2. La resta de condicions d'ordenació de l'edificació són les establertes per a la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

EPÍGRAF 4. ZONA DE RENOVACIÓ URBANA NO DESPLEGADA. (8.3)

Art. 227 Definició

Comprèn aquelles àrees subjectes a renovació urbana, en les quals és necessari la formulació d'un Pla de Millora Urbana per tal de desplegar els objectius de millora que per cadascun d'ells es defineixen en aquest POUM. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el codi (8.3)

Art. 228 Delimitació dels àmbits de renovació urbana

Aquest pla delimita els àmbits de renovació urbana que comprèn una o més unitats de zona i han de ser objecte de redacció d'un Pla de Millora.

Els àmbits que es delimiten són els següents:

- Ronda St. Miquel (PMU 10.1)
- Ronda i carrer Fluvià (PMU 01.01)
- Carrer St. Bernat. (PMU 01.02)

Art. 229 Obres i usos en els àmbits pendents desenvolupament

Mentre no s'aprovi definitivament el corresponent Pla especial, l'Ajuntament podrà atorgar llicència per a obres de consolidació i manteniment de les edificacions existents, i per a la instal·lació d'activitats compatibles amb els usos globals permesos pel POUM dins l'àmbit de renovació urbana, amb caràcter provisional.

APARTAT I. ÀMBIT DE RENOVACIÓ URBANA DE LA RONDA ST. MIQUEL

Art. 230 Objectius de la renovació

Els objectius de la renovació en aquesta zona són:

1. L'obertura de la perllongació de la Ronda St. Miquel, des de la part sud de l'Eixample de St. Miquel fins la Plaça del Palau.
2. Ordenació de les edificacions i usos d'acord amb les condicions generals assenyalades per aquest pla.

Art. 231 Tipus d'ordenació

L'edificació s'ordenarà segons els tipus d'edificació entre mitgeres, o mitjançant ordenació específica.

Art. 232 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes
L'alçada reguladora màxima no ultrapassarà, en cap cas el pla horitzontal situat a la cota d'arrancada de coberta de les edificació catalogades existents.
2. La resta de condicions d'ordenació de l'edificació són les establertes per a la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

Art. 233 Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient 1,90 m²s / m²s a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3).

Art. 234 Condicions d'ús

A més dels usos previstos per a les Zones de Renovació Urbana, el PMU podrà permetre l'ús d'indústria, si es preveu l'edificació formant illa independent.

Art. 235 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m² de sostre edificable.

Art. 236 Cessions per a espais lliures públics i vialitat

La superfície de sòl de cessió a l'Ajuntament destinat a vials, àrees per a vianants i espais lliures, no serà inferior al 42 % de l'extensió total dels terrenys qualificats com a zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3).

APARTAT II. ÀMBIT DE RENOVACIÓ URBANA DEL CARRER FLUVIÀ

Art. 237 Objectius de la renovació

Els objectius de la renovació en aquest àmbit són:

1. La creació d'una plaça en la perllongació del carrer Secretari Daunis i Estanislau Vayreda.
2. La transformació en parc urbà dels terrenys situats a cota més baixa que confronten amb la Ronda Fluvià, i carrer Fluvià, amb l'adopció de mesures de protecció contra les avingudes de les aigües del riu.

3. El nou traçat del carrer Fluvià segons les indicacions gràfiques establertes als plànols.

4. L'obertura de la perllongació del carrer Estanislau Vayreda.
5. L'ordenació de les edificacions i usos d'acord amb les condicions generals assenyalades per aquest pla.

Art. 238 Tipus d'ordenació

L'edificació s'ordenarà segons els tipus d'edificació entre mitgeres, ordenació específica, o edificació aïllada.

Art. 239 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. El nombre màxim de plantes és de PB + 3PP, a l'illa situada al nord de la perllongació del carrer Daunis, i PB + 4PP a la resta d'illes.
2. La resta de condicions d'ordenació de l'edificació són les establertes per a la zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

Art. 240 Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient 1,90 m²s / m²s a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3).

Art. 241 Condicions d'ús

Els usos permesos són els que s'estableixen per a la Zona de Colmatació de l'Estructura Urbana.

Art. 242 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m² de sostre edificable.

Art. 243 Cessions per a espais lliures públics i vialitat

La superfície de sòl de cessió a l'Ajuntament destinat a vials, àrees per a vianants i espais lliures públics que resultin del Pla de Millora no serà inferior al 52 % de l'extensió total del sòl qualificat com Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3).

APARTAT III. ÀMBIT DE RENOVACIÓ URBANA DEL CARRER ST. BERNAT

Art. 244 Objectius

Els objectius de la renovació en aquest àmbit són:
Eixamplament del carrer St. Bernat, i obertura del recorregut panoràmic resseguint el perímetre del darrer clos emmurallat, des de l'ermita de St. Francesc fins la Plaça de les Rodes.

Art. 245 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els establerts per a la Zona d'Edificació aïllada unifamiliar.

Art. 246 Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,54 m²s / m²s a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3).

Art. 247 Condicions d'ús

Són els que corresponen a la zona d'Edificació aïllada unifamiliar.

Art. 248 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és de 12.

Art. 249 Condicions generals d'ordenació

Per tal d'evitar al màxim l'alteració de la topografia les noves edificacions és situaran aprofitant l'estructura de les feixes existents, preveient l'accés rodat a les noves parcel·les des de les cotes superiors, mitjançant un pas des de la plaça de les Rodes.

Els murs de contenció o tanques es realitzaran amb pedra tosca.

Art. 250 Cessions per a espais lliures públics i vialitat

La superfície de sòl de cessió a l'Ajuntament destinat a vials, àrees per a vianants i espais lliures públics que resultin del Pla de Millora no serà inferior al 14 % de l'extensió total del sòl qualificat com Zona de Renovació Urbana no Desplegada (8.3).

CAPÍTOL 3. ZONA DE REFORMA I DE REMODELACIÓ URBANA (9)

Art. 251 Definició

Correspon a aquells terrenys ocupats o destinats a usos industrials que han resultat en una posició urbana inadequada com a conseqüència del desenvolupament urbanístic de la ciutat així com de les modificacions i transformacions que han sofert els processos productius que afecten les condicions topològiques i funcionals de les edificacions industrials.

El pla preveu el procés de canvi d'ús d'aquest terrenys, que comporta en general l'enderroc o substitució de les edificacions existents quan les activitats industrials es traslladin, i pretén aprofitar-lo per a realitzar determinades reformes urbanes que facilitin la inserció dels nous usos i edificacions en el context urbà i en millorin la seva qualitat ambiental i funcional.

Les operacions de reforma es refereixen a sòls qualificats per a usos industrials en l'anterior planejament general vigent, i les de remodelació es refereixen a sòls en els quals el planejament compatibilitzava els usos industrials amb els residencials.

Les operacions de reforma previstes per aquest pla comporten, a més de millores en la vialitat, la previsió de nous espais lliures o d'equipaments públics que compensen globalment els increments de les densitats de població.

El pla delimita els àmbits de les operacions de reforma o de remodelació urbana en els plànols de la sèrie 1, on s'inclouen aquestes zones, que seran desenvolupats per un Pla de Millora Urbana, i determina per a cadascun d'ells els objectius i condicions de la reforma o remodelació.

Art. 252 Cessions de sòl i aprofitament

1. Les cessions de terrenys a l'Ajuntament per part dels propietaris compresos dins dels àmbits de PMU de reforma urbana tenen el següent abast:

- 10 % de l'aprofitament corresponent als nous usos en tractar-se d'àrees en les que aquest POUM preveu el canvi d'ús, en relació al planejament immediatament anterior
- Terrenys destinats a vialitat, espais lliures, i equipaments públics, compresos dins el polígon d'actuació que es delimiti.

2. Les cessions de terrenys a l'Ajuntament per part dels propietaris compresos dins dels àmbits de PMU de remodelació urbana es limiten als destinats a vialitat, espais lliures, i equipaments públics, compresos dins el polígon d'actuació que es delimiti.

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,10 m²/m² a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana, (9) dins l'àmbit del PMU.

Art. 258 Condicions d'ús

El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Eixample Urbà.

Art. 259 Condicions de l'ús d'habitatge.

1. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m² a la superfície de sostre edificable resultant.

2. El pla de millora urbana reservarà per a habitatges de protecció oficial el 20% del sostre edificable destinat a usos residencials.

Art. 260 Cessions obligatòries i gratuïtes

Les cessions obligatòries i gratuïtes dins l'àmbit del PMU són:

El 10 % de l'aprofitament.

Els terrenys destinats a espais lliures, i tindran una extensió no inferior al 37 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).

Els terrenys de cessió destinats a places, eixamplament de vialitat i altres elements del sistema de comunicacions viàries, i tindran una extensió no inferior al 14 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).

SECCIÓ SEGONA. PMU REMODELACIÓ AV. STA. COLOMA –HONDURES (PMU 05.01)

Art. 261 Objectius de la reforma

Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:

- 1 Perllongació del carrer Hondures fins l'avinguda de Sta. Coloma.
- 2 Resolució volumètrica i arquitectònica de l'edificació confrontant amb l'edifici Poncan.
- 3 Eixamplament de l'AV. de Sta. Coloma des del carrer Hondures fins al de Perú.
- 4 Reordenació de les edificacions i els usos.

Art. 262 Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació aïllada, entre mitgeres, o amb ordenació específica.

SECCIÓ PRIMERA. PMU ST. CRISTÒFOR (PMU 9.1)

Art. 253 Objectius de la reforma

Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:

1. Ampliació del Parc Urbà de Les Fonts.
2. Creació d'una nova façana urbana sobre el Parc.
3. L'obertura d'accés de l'equipament del parc.
4. La demolició de les plantes que ultrapassin el promig de les alçades del carrer Sant Cristòfol.

Art. 254 Sistematització del terrenys

Els nous terrenys destinats a espais lliures es preveuran pels fronts dels carrers Folch i Torras, constituint l'ampliació del Parc Urbà de Les Fonts, i al costat de la intersecció de la Ronda Les Fonts amb el c. St. Cristòfor.

L'edificació es preveurà contínua al llarg del perímetre de la nova illa.

Art. 255 Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació entre mitgeres, o amb ordenació específica.

Art. 256 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alçada:

Els fronts d'illa sobre el c. St. Cristòfor i la Ronda Les Fonts, no ultrapassaran l'alçada equivalent a PB + 3PP.

Les edificacions de tot el front sobre l'ampliació del Parc Urbà de Les Fonts tindran una alçada inferior en dos metres a la cota de la cornisa d'arrancada de teulada de la torre del cos d'escaleres de Can Jombi.

Les edificacions del front d'illa sobre el Fluvià mantindran l'alçada existent.

Les edificacions que es puguin plantejar fora de l'illa es preveuran en planta baixa.

2. Separacions:

Les noves edificacions regularan com a mínim set metres respecte del mur que limita amb el Fluvià.

Art. 257 Edificabilitat màxima

3 Reordenació de les edificacions i els usos.

Art. 263 Condicions d'ordenació de l'edificació

- 1 Alçada. Quan les edificacions s'aliniïn a vial, les alçades de l'edificació són les que corresponen a la zona d'Eixample urbà d'Intensitat I, quan l'edificació es reuli de l'alineació o sigui aïllada, es permetrà augmentar el nombre de plantes en la proporció d'una planta per cada quatre metres de separació, amb el límit de planta baixa mes sis plantes pis.
- 2 Ocupació. L'ocupació en plantes pis no ultrapassarà el 30 %, ni la planta baixa el 40 % referits al sòl privat resultant de la remodelació.

Art. 264 Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,30 m2/m2 a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Reforma i Remodelació Urbana, (9) dins l'àmbit del PMU.

Art. 265 Condicions d'ús

El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Eixample Urbà.

Art. 266 Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m2 a la superfície de sostre edificable resultant.

Art. 267 Cessions obligatòries i gratuïtes

Les cessions obligatòries i gratuïtes dins l'àmbit del PMU per a l'obertura i ampliació de vials no seran inferiors a l'11 % de l'àmbit.

SECCIÓ TERCERA. PMU REMODELACIÓ ALMOGÀVERS (PMU 10.02)

Art. 268 Objectius de la reforma

Els objectius que el POUM determina per aquest àmbit són:

- 1 Creació d'un espai lliure.
- 2 Obertura de nova vialitat interior a l'illa.

Art. 269 Sistematització del terrenys

Els nous terrenys destinats a espais lliures es preveuran a la cantonada dels carrers Jaume II i Almogàvers.

Art. 270 Tipus d'ordenació de l'edificació

Edificació aïllada, entre mitgeres, o amb ordenació específica.

Art. 271 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Alçada. L'alçada de les edificacions és la que correspon a la zona d'Eixample Urbà d'Intensitat II.
2. Ocupació. L'ocupació en plantes pis no ultrapassarà el 40 % , ni la planta baixa el 65 % referits al sòl privat resultant de la remodelació.

Art. 272 Edificabilitat màxima

La superfície de sostre màxim edificable és la que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,42 m2/m2 a la superfície total del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana, (9) dins l'àmbit del PMU.

Art. 273 Condicions d'ús

El PMU ordenarà els usos dels terrenys i de les edificacions d'entre els permesos per a la zona d'Eixample Urbà d'intensitat II.

Art. 274 Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar la proporció d'un habitatge per cada 100 m2 a la superfície de sostre edificable resultant.

Art. 275 Cessions obligatòries i gratuïtes

Les cessions obligatòries i gratuïtes dins l'àmbit del PMU són :

- 1 Els terrenys destinats a espais lliures, i tindran una extensió no inferior al 16 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).
- 2 Els terrenys de cessió destinats a vialitat, eixamplament de vialitat i altres elements del sistema de comunicacions viàries, i tindran una extensió no inferior al 17 % del sòl qualificat com Zona de Reforma Urbana (9).

CAPÍTOL 4. ZONES D'EIXAMPLA URBÀ (10)

Art. 276 Definició

Correspon a aquelles àrees de creixement urbà que s'han desenvolupat properes al nucli històric, estenent-se al llarg de les noves carreteres d'accés traçades a finals del segle XIX i començaments del XX, i que estan ocupades fonamentalment per edificacions destinades a habitatges, en diferents intensitats, però també a altres usos urbans. Aquest POUM distingeix: els primers creixements segons plans d'eixamples urbans històrics: Plaça Balmes, St. Miquel, Les Fonts, i els eixamples més recents d'Intensitat mitjana, que s'identifiquen en els plànols amb el codi (10.1); els eixamples d'intensitat alta, identificats amb el codi (10.2); i les ordenacions específiques de determinades illes o part d'illes, amb volums consolidats, o previstes als polígons d'actuació (10.3)

Art. 277 Delimitació de les zones d'eixample

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen les següents zones:

- 1. Eixample d'intensitat 1
- 2. Eixample d'intensitat 2
- 3. Eixample d'intensitat 3

Art. 278 Tipus d'ordenació

Correspon al d'edificació entre mitgeres alineada al vial o reculada, formant barres d'edificació en illes obertes, o tancades, segons es grafii als plànols, o bé ordenacions específiques.

Art. 279 Usos

Els usos permesos en aquestes zones 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.
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.
Educatiu.
Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.

- Cultural.
- Associatiu.
- Administratiu.
- Religiós.
- Serveis urbans.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

SECCIÓ PRIMERA. EIXAMPLA URBÀ. D'INTENSITAT 1 (10.1)

Art. 280 Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació són les següents:

- 1. Alineacions i reculades.

No es permetrà recular la façana respecte de l'alineació del vial al que dona front, tampoc no 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 fila d'edificació. No obstant quan es pretingui la il·luminació o ventilació de l'edifici a través d'aquesta paret de testa, la reculada haurà de complir les dimensions mínimes exigides per als patis mixtes. Es permetrà la reculada de l'edificació respecte a l'alineació interior.

- 2. Alçada i nombre de plantes.

L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes estan en funció de l'amplada del carrer.

Amplada vial	Alçada regula- dora màxima	Nº màxim de plantes
menys de 6 m.	4,5 m.	PB
6 a menys de 8 m.	7,5 m.	PB+1PP
8 a menys 12 m.	9,5 m.	PB+2PP
12 m. o més	12,5 m.	PB+3PP

Per raons de composició arquitectònica l'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquelles parcel·les compreses en un front d'illa edificat en més del 50 % de la seva longitud a una alçada mitja superior en 3 m. a la que resulti d'aplicar el quadre anterior, podrà incrementar-se en 3 m., corresponents a una planta més.

- 3. Façana mínima

L'amplada mínima de façana és de 8 m.

4. Cossos volats.

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 ocuparan més de les dues terceres 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 ocupable per l'edificació en planta baixa 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 de la planta baixa és inferior, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de la coberta d'aquesta planta.

SECCIÓ SEGONA. EIXAMPLA URBÀ. D'INTENSITAT 2 (10.2)

Art. 281 Condicions d'edificació

1. Alineacions i reculades.

No es permetrà 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 fila d'edificació. No obstant quan es pretingui la

il·luminació o ventilació de l'edifici a través d'aquesta paret de testa, la reculada haurà de complir les dimensions mínimes exigides per als patis mixtes. 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 estan en funció de l'amplada del carrer.

Amplada vial	Alçada reguladora màxima	Nombre màxim de plantes
menys de 6 m.	4,5 m.	PB
6 a menys de 8 m.	7,5 m.	PB+1PP
8 a menys 10 m.	9,5 m.	PB+2PP
10 a menys 14 m.	12,5 m.	PB+3PP
14 a menys 25 m.	15,2 m.	PB+4PP
25 m. o més.	18,2 m.	PB+5PP

Per raons de composició arquitectònica l'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquelles parcel·les compreses en un front d'illa edificat en més del 50 % de la seva longitud a una alçada mitja superior en 3 m. a la que resulti d'aplicar el quadre anterior, es podrà incrementar en 3 m., corresponents a una planta més.

3. Façana mínima

L'amplada mínima de façana és de 8 m.

4. Cossos volats i sortints.

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: la volada podrà ser d'una vintena part de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,80 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 d'una vintena part de l'amplada del carrer, fins a un màxim de 0,80 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. 282 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.

SECCIÓ TERCERA. EIXAMPLA URBÀ D'INTENSITAT 3 (10.3)

Art. 283 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'ordenació específica.

Art. 284 Condicions d'ordenació

Quan no estan compreses dins de polígons d'actuació, l'ordenació de l'edificació i la parcel·lació es correspon amb l'aprovada en la llicència d'obres de l'edificació i exhauereix l'ocupació, volum, sostre i alçada edificable, cossos sortints i nombre màxim d'habitatges màxims permesos.

Les condicions d'ordenació de les edificacions sobre els terrenys d'aquesta sub-zona, quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és la que es determina específicament en la seva fitxa.

CAPÍTOL 5. ZONES SUBURBANES (11)

Art. 285 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 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. 286 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. 287 Delimitació de zones

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents sub-zones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

1. Suburbana d'intensitat 1 (11.1)
2. Suburbana d'intensitat 2 (11.2)
3. Suburbana d'intensitat 3 (11.3)

Art. 288 Regulació de l'ús

Els usos permesos són:
Zones d'intensitat **1, 2 i 3**:

- Ús dominant:
Habitatge:
1a) Habitatge unifamiliar.
1b) Habitatge plurifamiliar: Limitat només a les parcel·les a les zones d'intensitat **2 i 3**, que tinguin més de 8m de façana.
- Usos compatibles:
Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.
Comerç:
4.a). Comerç petit
4.b) Comerç mitjà, limitat a la zona d'intensitat 3, només en 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.
Educatiu.

Sanitari.
Assistencial.
Esportiu.
Cultural.
Associatiu.
Administratiu.
Religiós.

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Aparcament.
Magatzem.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Subzona 1.1

Únicament s'admeten l'ús de garatges aparcaments i magatzems

Art. 289 Condicions d'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 el cap d'una filera.

2. Alçades i nombre màxim de plantes.

Suburbana d'intensitat 1: 4,5 m. PB. Sub-zona 1.1: 3,00 m PB
Suburbana d'intensitat 2: 7,5 m. PB+1PP
Suburbana d'intensitat 3: 9,5 m. PB+2PP

3. Front mínim i parcel·la mínima:

L'amplada mínima de façana permesa serà de 6 m. Les parcel·les de 15 o més metres de front es permet la divisió, un cop autoritzada la construcció d'un projecte d'edificació unitari, en parcel·les de 5 m. de front mínim.

4. Cossos volats.

a) Cossos volats oberts.

Els balcons podran volar:
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 logitud total del cossos volats, en projecció horitzontal no ocupará més de les dues tercers parts de l'amplada de la façana.

d) El reculament de l'alineació de façana en aquells fronts de carrer en que es determini computará com amplada de vial als únics efectes de càlcul del vol màxim.

5. 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. tret aquells casos que per respecte a la alineació anterior consolidada es determina una mida superior.

6. 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 per a la zona Suburbana d'intensitat 3.

7. Ocupació del subsòl.

El subsòl de la parcel·la ocupable per l'edificació en planta baixa podrà ser ocupat en planta soterrani. Es permetrà l'ocupació de l'espai lliure interior d'illa en aquelles parcel·les provients de plans de desenvolupament aprovats, que es relacionen a l'annex "planejament vigent" en les condicions que s'hi estableixen.
En la Zona d'Intensitat 3 es permetrà ocupar l'espai lliure interior d'illa en planta soterrani fins una fondària edificable de 16 metres des de l'alineació de la façana de l'edificació sobre l'espai públic, dins l'espai lliure de parcel·la, si la planta baixa fos menor, justificant en el projecte el caràcter enjardinat de l'espai lliure no ocupat per la planta baixa.

8. Accessos rodats:

Determinades finques compreses dins dels àmbits de plans aprovats que es relacionen a l'annex "planejament vigent" estan subjectes a les limitacions d'accés rodat que s'hi estableixen:

CAPÍTOL 6. ZONES D’EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 290 Definició

Correspon a àrees de sòl urbà que estan en part consolidades amb aquest tipus d’ordenació, o bé que el traçat del viari havia estat fet com a suport d’una edificació aïllada. Hi ha però d’altres casos en què el motiu d’aquesta qualificació és l’invers, és a dir, àrees en les que il·les edificables resultants del traçat viari són, pel seu tamany o per la seva forma, de difícil construcció mitjançant qualsevol tipus d’ordenació entre mitgeres. En aquests dos casos es proposa l’edificació aïllada com el tipus d’ordenació adient.

En funció del tamany de les parcel·les i de la intensitat d’edificació i d’ús permeses es diferencien les següents zones.

SECCIÓ PRIMERA. ZONES D’EDIFICACIÓ AÏLLADA UNIFAMILIAR (12)

Art. 291 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:

- 1) Zona d’intensitat 1 (12.1)
- 2) Zona d’intensitat 2 (12.2)
- 3) Zona d’intensitat 3 (12.3)
- 4) Zona d’intensitat 4 (12.4)
- 5) Zona d’intensitat 5 (12.5)
- 6) Zona d’intensitat 6 (12.6)

Art. 292 Tipus d’ordenació

El tipus d’ordenació de l’edificació és el d’edificació aïllada.

Art. 293 Regulació de l’ús

- Ús dominant:
Habitatge:
1a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar
- 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 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.
- Educatiu.
- Sanitari.
- Assistencial.
- Cultural.
- Associatiu.
- Religiós.
- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):
Aparcament.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 294 Condicions d’edificació

1. Separacions mínimes

Zona	Front de vial	Fons de parcel·la	Laterals	Entre edificacions.
Zona d’intensitat 1	5 m.	3 m.	3 m.	10 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.	3 m.	3 m.	6 m.
Zona d’intensitat 5	4 m.	4 m.	2 m.	4 m.

En la subzona d’intensitat 5 es permetrà adossar lateralment les edificacions de dues parcel·les contigües respecte del límit comú quan la promoció i construcció sigui simultània.

Les edificacions auxiliars admeses respectaran les separacions respecte dels límits de parcel·la tret d’aquelles 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 podrà alinear-se al vial.

Les separacions en la zona d’intensitat 4 compresa dins l’àmbit de l’anterior PP del Morrot Oest són de 2,5 m. al front i laterals, i de 5 m. al fons de parcel·la i entre edificis.

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.

2. 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.

En la zona d'intensitat 1 de l'Eixample Malagrida l'alçada màxima és de 9,5 m.

3. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:

	Front mínim	Superfície mínima
Zona d'intensitat 1	24 m.	1.750 m2
Zona d'intensitat 2	20 m.	800 m2
Zona d'intensitat 3	18 m.	600 m2
Zona d'intensitat 4	16 m.	400 m2
Zona d'intensitat 5	14 m.	250 m2

4. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

	Ocupació màxima %	Edificabilitat m2/m2
Zona d'intensitat 1	20 %	0,30
Zona d'intensitat 2	20 %	0,40
Zona d'intensitat 3	20 %	0,40
Zona d'intensitat 4	30 %	0,60
Zona d'intensitat 5	40 %	0,80

5. 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.

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. 295 Condicions d'ordenació de l'edificació en la zona d'intensitat 6

Les condicions d'ordenació de l'edificació dins aquesta zona es corresponen amb les existents, resultat de la parcel·lació, promoció i construcció unitària inicial i de les fixades, o que es fixin, en el seu cas, en normes específiques.

Art. 296 Parets de tanca

Les parets de tanca dels solars 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.

SECCIÓ SEGONA. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PLURIFAMILIAR (13)

Art. 297 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 (13.1)
2. Edificació aïllada plurifamiliar d'intensitat 2 (13.2)

Art. 298 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Art. 299 Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada d'intensitat 1 (13.1)

1. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:

Front mínim a vial: 16 m.

La superfície mínima de parcel·la és de 800 m2.

2. Separacions mínimes:

Les separacions de l'edificació a les partions i entre els edificis respectaran les distàncies mínimes següents:

- Separació de l'alineació del vial: 6 m.
- Separació a partions lateral i fons: 3 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. Alçada d'edificació.

L'alçada màxima permesa és de 12,20 m., corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

4. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la és del 30 %. Es podrà ocupar fins un 10 % més de la superfície de la parcel·la en plantes soterrànies 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.

5. Edificabilitat

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,20 m2 / m2 a la superfície de parcel·la.

Art. 300 Condicions d'edificació de la zona d'edificació aïllada d'intensitat 2 (13.2)

Quan no estan compreses dins de polígons d'actuació, les condicions d'ordenació de l'edificació i parcel·lació dins aquesta subzona es corresponen amb l'aprovada amb la llicència d'obres, i exhauereix l'ocupació, el volum i el sostre màxims permesos.

Les condicions d'ordenació de les edificacions dels terrenys d'aquesta subzona, quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és la que es determina específicament en la seva fitxa.

Art. 301 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.
Comerç: tipus 4.a). Comerç petit
Oficines i serveis
Restauració.
Educatiu.
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. 302 Nombre màxim d'habitatges

1. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, dins la zona (13.1), 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.
2. El nombre màxim d'habitatges permesos en les edificacions de la zona (13.2), quan no estiguin incloses dins de polígons d'actuació previstos per aquest POUM és el que consta a la llicència

d'obres; en les edificacions previstes dins els polígons d'actuació el nombre màxim és l'establert a la fitxa corresponent.

Art. 303 Parets de tanca

Les parets de tanca dels solars seràn opaques fins un màxim 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.

CAPÍTOL 7. ZONA D'EDIFICACIÓ CONSOLIDADA (14)

Art. 304 Definició

Correspon a aquelles àrees que han estat qualificades sota aquest epígraf per les modificacions del planejament general o de desenvolupament, i comprèn aquelles finques en què les edificacions existents han exhaurit el sostre edificable, i només s'hi admeten els usos a que estan actualment destinades o els que fossin previstos específicament pel planejament anterior.

Art. 305 Modificacions de l'ordenació de l'edificació i els usos

La modificació de la volumetria, els usos, l'aprofitament o la parcel·lació de les finques incloses dins d'aquesta zona ha de ser objecte d'un pla de millora urbana. L'àmbit del pla de millora ha de ser el de la totalitat de cadascuna de les unitats de zona.

CAPÍTOL 8. VERD PRIVAT (15)

Art. 306 Definició

Es qualifiquen sota aquesta denominació els espais que per l'especial interès històric, cultural o paisatgístic de les edificacions i jardins que contenen han d'ésser objecte de protecció.

Comprèn aquells espais qualificats sota aquest epígraf pel Pla General de 1.982, així com aquells altres espais que el Catàleg de Protecció del Paisatge inclou sota la denominació de Paisatges Naturals Protegits, i que estan compresos dins el sòl urbà o urbanitzable.

Art. 307 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. 308 Protecció de la vegetació i el paisatge

Es conservarà la vegetació i els jardins actuals, i s'admetran les operacions normals de poda, millora i replantació d'aquestes zones.

Les operacions que modifiquin substancialment l'ordenació dels jardins necessitaran 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. 309 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.

CAPÍTOL 9. ZONES D'INDUSTRIA AÏLLADA (16)

Art. 310 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 (16.1)
2. Indústria aïllada d'intensitat 2 (16.2)
3. Indústria aïllada d'intensitat 3 (16.3)
4. Indústria aïllada d'intensitat 4 (16.4)

SECCIÓ PRIMERA. INDUSTRIA AÏLLADA INTENSITAT 1 (16.1)

Art. 311 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 30 %. 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' 1,2 m² /m² a la superfície de la parcel·la.
4. Volum màxim edificable. El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 3,66 m³/m²s.
5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 20 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:
 - Vial St. Jordi: 10 m.
 - Resta de vials: 5 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. 312 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. 313 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. 314 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.

SECCIÓ SEGONA. INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 2 (16.2)

Art. 315 Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 4.000 m².
El front mínim és de 40 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 de 0,75 m² a la superfície de la parcel·la.

4. Volum màxim edificable⁴: El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,0 m³/m²s.

5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 14 m.
El punt més alt de la coberta no ultrapassarà en més d'1,50 m l'alçada màxima.

6. Separacions.
Alineacions de vials i espais lliures: 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. 316 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 un màxim 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. 317 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. 318 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. 319 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

SECCIÓ TERCERA. INDUSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 3 (16.3)

Art. 320 Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 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 d' 1 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Volum màxim edificable :
El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 m³/m²s.

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. 321 Edificacions auxiliars

No s'admeten les edificacions auxiliars.

Art. 322 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. 323 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. 324 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

SECCIÓ QUARTA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA D'INTENSITAT 4 (16.4)

Art. 325 Condicions d'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la, i front mínim.
La superfície mínima de parcel·la és de 1.500 m²
El front mínim és de 20 m.

2. Ocupació.

És la que resulta de respectar les separacions establertes als plànols, i a l'apartat corresponent d'aquestes normes, i com a màxim és del 85 %. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies.

3. Edificabilitat. El sostre màxim edificable és el que resulti d'aplicar el coeficient d' 1 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Volum màxim edificable : El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 6,0 m³/m²s.

5. Alçada màxima.
L'alçada màxima serà de 18,20 m.

6. Separacions.
La separació mínima respecte a les edificacions d'ús residencial és de 6,50 m.
Els cossos o part de l'edificació que es construeixin a una alçada superior als sis 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.
Les edificacions respectaran les separacions dels límits de parcel·la que es grafien als plànols d'alineacions.

7. Cossos i elements volats.
No s'admeten cossos volats sobre els espais públics. S'admeten els elements constructius admesos amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. 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. 326 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. 327 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. 328 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

CAPÍTOL 10. ZONES INDUSTRIALS SEGONS PERÍMETRES REGULADORS. (17)

Art. 329 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 (17.1)
2. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 2 (17.2)
3. Zona industrial segons alineacions d'intensitat 3 (17.3)

Art. 330 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. 331 Condicions d'ordenació de l'edificació

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

	Parcel·la mínima	Front mínim
Zona d'intensitat I	1.200	20
Zona d'intensitat II	800	16
Zona d'intensitat III	400	10

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 és el que resulta d'aplicar el coeficient d' 1,0 m²/m² a la superfície de la parcel·la

4. Alçada màxima.

L'alçada màxima serà de 6,5 m i el punt més de la coberta no ultrapassarà els 7,5 m.

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. 332 Tanques

Les tanques es construiran 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. 333 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. 334 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

CAPÍTOL 11. ZONES PER ACTIVITATS ECONÒMIQUES TERCIÀRIES EN EDIFICACIÓ AÏLLADA (18)

Art. 335 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.

En funció de les condicions d'ordenació de l'edificació es distingeixen als plànols les següents sub-zones que s'identifiquen amb el codi que s'indica per a cadascuna:

- 1) Zona d'intensitat 1
- 2) Zona d'intensitat 2
- 3) Zona d'intensitat 3

Art. 336 Condicions d'ordenació

1. Front mínim i superfície mínima de parcel·la:

	Front mínim	Superfície mínima
Zona d'intensitat 1	50 m	4.000 m ²
Zona d'intensitat 2	30 m	2.000 m ²
Zona d'intensitat 3	30 m	2.000 m ²

A la zona d'intensitat 1, s'admetrà la parcel·la discontinua per l'existència de vialitat local, i l'acumulació de l'edificació en una de les parts, sempre que l'extensió d'una de les parts compleixi la superfície mínima.

2. Ocupació de parcel·la i edificabilitat màximes:

	Ocupació màxima %	Edificabilitat m2/m2
Zona d'intensitat 1	40 %	0,60
Zona d'intensitat 2	50 %	0,75
Zona d'intensitat 3	60 %	0,90

3. Volum màxim edificable:

El volum màxim edificable sobre la rasant és el que resulti d'aplicar el coeficient de 4,5 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. 337 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.
Educatiu.
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

**CAPÍTOL 12. ZONA PER A ACTIVITATS ECONÒMIQUES SEGONS PERÍMETRES REGULADORS.
(19)**

Art. 338 Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació correspon al d'edificació entre mitgeres.

**Art. 339 Condicions d'edificació per a la Zona per activitats econòmiques terciàries segons
perímetres reguladors (19).**

1. Superfície mínima de parcel·la i front mínim.

Parcel·la mínima	Front mínim
400	10

2. Ocupació.

L'ocupació màxima de la parcel·la ve determinada per les alineacions de l'edificació definides als plànols. La part no ocupada es destinarà a càrrega i descàrrega de mercaderies i aparcament.

3. Reculament.

Es permet el reculament de l'edificació respecte de la vialitat o dels espais lliures públics quan es garanteixi per a la totalitat del mateix front edificable d'illa o de zona, sense deixar mitgeres al descobert.

Es permet el reculament de la façana posterior.

4. Edificabilitat.

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el nombre màxim de plantes a la superfície ocupable.

5. Alçada màxima.

L'alçada màxima de l'edificació és de 6,5 m., i el punt més de la coberta no ultrapassarà els 7,5 m.; o la que es determina en el seu cas en el polígon d'actuació.

6. Cossos i elements volats.

No s'admeten cossos volats sobre els espais públics ni sobre els patis privats. S'admeten els elements constructius admesos en caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

7. Tots els elements tècnics de les instal·lacions que calgui construir a una alçada superior a la màxima permesa per a l'edificació s'hauran de separar de tots els límits de la parcel·la una distància igual a la mida que ultrapassi aquella alçada, amb una separació mínima de tres metres.

Art. 340 Condicions d'ús

▪ Usos dominants:

Tots els compresos dins l'ús general terciari.

▪ Usos compatibles:

Residencial: 3.a) Residencial especial i 3.d) Hoteler.

Habitatge (exclusivament els ja existents)

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.

Educatiu.

Sanitari.

Assistencial.

Esportiu.

Cultural.

Associatiu.

Administratiu.

Religiós.

Serveis urbans.

Lleure.

▪ Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal)

Oficines i serveis.

Aparcament.

Magatzem.

▪ Usos incompatibles:

Els usos restants.

Art. 341 Densitat d'establiments

S'admet un únic establiment per parcel·la mínima.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. SOL URBANITZABLE DELIMITAT

SECCIO PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 342 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, i urbanístic realitzats, així com de l'estudi d'impacte 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:

- a) Delimitació dels sectors de pla parcial.
- b) Definició dels elements de l'estructura general que cal que siguin respectats pels plans parcials.
- c) Índex d'edificabilitat bruta de cada sector.
- d) Usos principals i compatibles admesos, així com les seves intensitats i densitats.
- e) Superfícies de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics.
- f) La declaració, en el seu cas, de sector d'urbanització prioritària.

Art. 343 Manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics

Aquest pla estableix per raons d'interès públic que la totalitat dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial sigui aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, segons es determina als plànols, sense disminució final de la superfície de cadascuna, com es determina i justifica als quadres dels sectors que consten a la Memòria.

Art. 344 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat

Sens perjudici d'allò establert a l'art. 35.5, de la Llei d'Urbanisme, els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta dins l'àmbit de cada sector són:

- a) Els terrenys destinats als elements dels sistemes urbanístics locals previstos pel pla parcial, i pel POUM per a cada sector.

b) Els terrenys necessaris per a l'execució dels sistemes urbanístics generals previstos pel POUM i compresos dins el sector.

c) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% del l'aprofitament del sector.

Art. 345 Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

1. 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.

2. 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.

3. Les llicències d'edificació i parcel·lació urbanística no es podran concedir fins que no s'hagi d'executat la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es vulgui edificar tingui elements parcials d'urbanització.

4. L'àmbit territorial del pla parcial és el del sector.

5. Els plans parcials que desenvolupin sectors confrontants directament amb el Parc de la Zona Volcànica de la Garrotxa hauran d'incorporar les condicions que per a cadascun dels sectors determina la declaració d'impacte ambiental del pla, i que es contenen a l'Annex I d'aquestes Normes; i hauran de ser informats per la Junta del Parc.

Art. 346 Plans parcials aprovats en sòl urbanitzable

Els plans parcials de sectors de sòl urbanitzable delimitat que hagin estat aprovats abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM hauran de ser revisats en aquells aspectes que resultin alterats per les noves previsions establertes per al sector, quant a sòls públics, edificabilitat, usos, densitat d'habitatges, i reserva d'habitatges de protecció oficial.

Quan la nova ordenació prevista pel Pla es limiti a modificacions puntuals d'alineacions de zones o sistemes, l'adaptació de l'ordenació anteriorment aprovada es podrà efectuar en el projecte del reparcel·lació, o en la seva modificació.

Art. 347 Sectors en què es divideix el sòl urbanitzable delimitat

1. Sectors de sòl urbanitzable delimitat per a usos residencials.

SECTOR 1. La Creu
SECTOR 2. El Serrat
SECTOR 3. El Morrot
SECTOR 4. Batet – La Vila

SECTOR 5. Les Fonts
SECTOR 6. Batet
SECTOR 7. St. Roc
SECTOR 8. Rebaixinc
SECTOR 9. La Faja

2. Sectors de sòl urbanitzable delimitat d'ús mixt.

SECTOR 10. Mas de Xexàs
SECTOR 11. El Bosser

3. Sectors de sòl per a activitats econòmiques i industrials.

SECTOR 12. La Guardiola
SECTOR 13. La Canya
SECTOR 14. Mas Bosser – Camí de l'Arençada

SECCIÓ SEGONA. SECTORS DE PLA PARCIAL

SECTOR 1. SECTOR LA CREU

Art. 348 Definició

Aquest sector correspon a l'àmbit del Polígon A del pla parcial aprovat anomenat La Creu- Mas Bosser. L'ordenació aprovada s'haurà d'adaptar a les previsions d'aquest POUM en aquells aspectes que resultin alterats.

Art. 349 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,69 m²/m² a la superfície del sector.

Art. 350 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.
- Usos compatibles:
Ús general terciari
(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei. L'ús específic comercial s'admet a la planta baixa dels edificis confrontants amb la carretera de St. Joan les Abadeses)
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religió)

- Usos complementaris
Els vinculats a un altre ús principal.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 351 Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 45 habitatges per hectàrea.

Art. 352 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'ajustaran als permisos en sòl urbà per a les zones d'edificació aïllada unifamiliar, suburbana, aïllada plurifamiliar amb ordenació específica.

Art. 353 Condicions generals de l'ordenació

El tipus d'ordenació aïllada plurifamiliar només s'admet sobre les parcel·les en front amb la carretera de St. Joan de les Abadesses, o al nou giratori previst per aquest Pla sobre aquesta carretera.

Art. 354 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 53 % de la superfície de l'àmbit.

SECTOR 2 EL SERRAT

Art. 355 Definició

L'àmbit d'aquest sector comprèn els terrenys no urbanitzats situats en la seva major part al costat oest de l'avinguda del Morrot, i una petita extensió de terrenys situats al costat est d'aquesta avinguda.

Art. 356 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,50 m2/m2 a la superfície total del sector.

Art. 357 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.

- Usos compatibles:
Ús general terciari.
(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei).
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).
- Usos complementaris
Els vinculats a un altre ús principal.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 358 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 42 habitatges per hectàrea.

Art. 359 Habitatges de protecció oficial

El percentatge mínim d'habitatges de protecció oficial és del 50 % dels totals permisos dins el sector.

Art. 360 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permisos en sòl urbà per a les Zona Suburbana, i les d'Edificació aïllada unifamiliar.

Art. 361 Condicions generals de l'ordenació urbanística

1. Els terrenys destinats a l'equipament públic, es preveuran a tots dos costats de l'avinguda del Morrot.
2. La major proporció dels espais lliures es situarà segons es preveu en els plànols d'estructura urbana a les cotes més baixes del sector, formant part del Parc Urbà del Mas Camps-Morrot.
3. L'ordenació de l'edificació segons els tipus de la Zona Suburbana es limitarà a les illes que confronten amb el límit sud-oest de l'àmbit.

Art. 362 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 55 % de la superfície del sector.

Art. 363 Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el que s'estableixi en el pla parcial del sector.

Atès però que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a habitatges de protecció pública, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics, seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme podrà ser declarat d'urbanització prioritària.

SECTOR 3. SECTOR DEL MORROT

Art. 364 Definició

Aquest sector correspon aproximadament amb la part de l'àmbit del Pla Parcial aprovat anomenat Morrot Est, que encara resta pendent d'execució.

Art. 365 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulta d'aplicar el coeficient de 0,52 m2/m2 a la superfície total del sector.

Art. 366 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial
- Usos compatibles:
Ús general terciari.
(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei; l'ús específic comercial exclusivament a les parcel·les confrontants amb l'Avinguda del Morrot).
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós).
- Usos complementaris
Els vinculats a un altre ús principal.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 367 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 36 habitatges per hectàrea.

Art. 368 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 la Zona Suburbana, i per la d'Edificació Aïllada unifamiliar.

Art. 369 Condicions generals d'ordenació urbanística.

1. Els terrenys destinats a l'equipament públic, es preveuran al costat sud de l'àmbit, i tindran l'extensió grafiada als plànols per tal de completar la reserva d'equipament prevista dins el sector contigu, El Serrat, i proporcionar una superfície contínua amb majors possibilitats d'ús.
2. Les illes situades confrontants amb el sòl no urbanitzable s'ordenaran segons els tipus i condicions de la zona d'Edificació aïllada d'intensitat 4, o inferior, del sòl urbà.

Art. 370 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió mínima del 54 % de la superfície del sector.

SECTOR 4. SECTOR BATET- LA VILA

Art. 371 Definició

Aquest sector comprèn els terrenys confrontants amb el nucli urbà entre el camí vell i la carretera de Sta. Pau. L'ordenació del sector es preveu amb edificacions aïllades per a habitatges unifamiliars suportada per un vial de cornisa entre el vial St. Jordi i la carretera de Sta. Pau.

Art. 372 Edificabilitat

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient de 0,12 m2s/m2s. a la superfície total del sector.

Art. 373 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial
(l'ús específic d'habitatge exclusivament s'admet habitatge unifamiliar)
- Usos complementaris
Ús general terciari
(Els usos específic comercial i oficines i serveis s'admeten exclusivament a les parcel·les confrontants amb el vial de cornisa que si s'escau el PP determini).
Ús general equipaments comunitaris
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
Els usos restants

Art. 374 Condicions de l'ús d'habitatge

1. La densitat màxima és de 6 habitatges per hectàrea.
2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció oficial el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable. El sostre d'aquesta reserva es podrà situar fora del sector, en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant conveni urbanístic.

Art. 375 Condicions d'ordenació l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada unifamiliar, d'acord amb les condicions establertes a l'article següent.

Art. 376 Condicions generals d'ordenació urbanística

1. El nombre de parcel·les compreses dins de les zones que es qualifiquin d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitat 1 i 2 serà igual o superior al 60% del nombre total; la resta de parcel·les podran ser d'intensitat 3, 4 o 5. Si bé el nombre de parcel·les d'intensitat 5 no ultrapassarà el 10% del nombre total.
2. Tret del vial de cornisa, la resta de vials tindrà una amplada màxima de 8m. Les noves edificacions es separaran una distància no inferior a 15 m. de l'eix del vial de cornisa. Els desnivells que els vials provoquin en relació al terreny, tant de desmunt com de terraplè s'hauran de resoldre amb talussos que permetin la revegetalització o bé amb murs de pedra basàltica com si fossin parets de feixes.
3. Els antics camins de Batet i de Sta. Pau hauran de mantenir les característiques actuals, i com a màxim es podrà refer llur paviment sense alterar-ne ni els límits ni l'amplada.
4. Es mantindrà sempre que sigui possible l'estructura dels murs de pedra existents, i els nous murs de contenció que calgui construir així com les parets de tancament, quan hagin de ser massisses, es faran necessàriament amb aquest material.
5. A proximitat del grup d'habitatges de Benavent es preveurà la construcció d'una edificació destinada a garatges o aparcament.
6. El sector haurà de compensar amb una superfície equivalent els terrenys de la parcel·la confrontant del sòl urbà que resulten afectats per l'obertura del vial de cornisa. També aniran a càrrec del sector el cost de les obres d'urbanització d'aquest vial fins la intersecció amb la Ctra. de Sta. Pau, incloent-hi els d'indemnització de les edificacions i usos que resultin afectats.

Art. 377 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tindran una extensió no inferior al 45 % de la superfície del sector.

SECTOR 5. SECTOR DE LES FONTS

Art. 378 Definició

Aquest sector es correspon amb l'àmbit del polígon B del Pla Parcial del mateix nom aprovat definitivament. Té una posició de transició entre la zona densa del centre urbà i els creixements ja existents i també recents, de més baixa densitat, a l'altra banda del riu, que s'enfilen per la falda de Batet.

El planejament del sector ha de resoldre la connexió de diferents trames urbanes corresponents a altres creixements produïts anteriorment als terrenys confrontants.

Art. 379 Edificabilitat sectorial

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d'edificabilitat de 0,65 m2s/m2s.

Art. 380 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial
- Usos compatibles:
Ús terciari
(Excepte els usos específics recreatiu i estació de servei)
Ús general equipaments comunitaris
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
- Usos complementaris
Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
Els usos restants

Art. 381 Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima és de 54 habitatges per hectàrea.

Art. 382 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació es farà en el Pla Parcial d'acord amb els següents tipus: Edificació aïllada, entre mitgeres, o ordenació específica.

Art. 383 Condicions generals d'ordenació urbanística

Per a aquest sector el pla determina:

- a) El traçat de la Ronda Fluvià de la riba dreta.
- b) La ubicació de la superfície que el pla parcial ha de destinar a espai lliure i a equipaments públics, que ha de ser concentrada vora el riu en la major proporció possible.

Art. 384 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 60 % de la superfície del sector.

SECTOR 6. BATET

Art. 385 Definició

Es correspon els terrenys dels polígons 1,2 i 3 del pla parcial corresponent al sector del mateix nom previst al pla general anterior. Comprèn els terrenys limitats pel sòl urbà, pel la camí vell de Sta. Pau, la carretera de Batet, la carretera de Sta. Pau.

Art. 386 Edificabilitat

El sostre màxim edificable és el que resulta d'aplicar el coeficient d'edificabilitat de 0,21 m2s/m2s.

Art. 387 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial.
(l'ús específic d'habitatge exclusivament s'admet habitatge unifamiliar)
- Usos complementaris:
Ús general terciari.
(Els usos específic comercial i oficines i serveis s'admeten exclusivament a les parcel·les confrontants amb la carretera de Sta. Pau que si s'escau el PP determini).
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
Els vinculats a un altre ús principal.
- Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 388 Densitat d'habitatges

La densitat màxima és de 8 habitatges per hectàrea.

Art. 389 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els que corresponen a la zona d'edificació aïllada unifamiliar d'intensitats 1 i 2 del sòl urbà.

Art. 390 Condicions generals de l'ordenació

1. Els antics camins de Batet i de Sta. Pau hauran de mantenir les característiques actuals, i com a màxim es podrà refer llur paviment sense alterar-ne ni els límits ni l'amplada.
2. Es mantindrà sempre que sigui possible l'estructura dels murs de pedra existents, i els nous murs de contenció que calgui construir així com les parets de tancament, quan hagin de ser massisses, es faran necessàriament amb aquest material.

Art. 391 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 36 % de la superfície del sector.

SECTOR 7. ST. ROC

Art. 392 Definició

Comprèn els terrenys situats entre el sòl urbà consolidat del barri de St. Roc i el nou traçat de la carretera vella de Les Preses. La seva classificació respon a la necessitat de definir els límits clars del sòl urbanitzable, tot creant una nova façana de la ciutat sobre els espai lliures del Bosc de Tosca.

L'àmbit d'aquest sector és discontinu, atès que es troba partit en dues parts per l'existència entre mig de terrenys pertanyents al terme municipal de Les Preses. El planejament general d'aquest municipi en garanteix la continuïtat urbanística tot classificant aquells terrenys com a sòl urbanitzable.

Art. 393 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulti d'aplicar el coeficient 0,18 m2/m2 a la superfície del sector.

Art. 394 Condicions d'ús

- Ús dominant:
Ús general residencial
(l'ús específic d'habitatge exclusivament s'admet habitatge unifamiliar)

- Usos complementaris
 - Ús terciari
(Limitat a l'ús específic d'oficines i serveis).
 - Ús general equipaments comunitaris
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
 - Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
 - Els usos restants

Art. 395 Condicions de l'ús d'habitatge.

1. La densitat màxima d'habitatges és de 13 habitatges per hectàrea.
2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció pública el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable dels terrenys destinats a usos residencials. El sostre d'aquesta reserva es podrà situar fora del sector, en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant conveni urbanístic.

Art. 396 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permisos en sòl urbà per a la Zona Suburbana d'intensitat 1 i 2, o per la d'Edificació aïllada unifamiliar.

Art. 397 Condicions generals de l'ordenació urbanística

Per aquest sector aquest pla determina el nou traçat de la carretera vella de Les Preses i l'emplaçament del terrenys destinats a equipaments públics.

Les parcel·les que confronten amb la nova carretera vella de Les Preses no podran tenir-hi accés rodat.

Les edificacions es separaran una distància de vint metres des de l'eix del nou traçat de la carretera vella de Les Preses.

Art. 398 Cessions per a sistemes urbanístics

La vialitat i els espais de protecció, així com la zona destinada a equipaments públics confrontants amb els ja existents constitueixen els sòls objecte de cessió obligatòria i gratuïta, l'extensió dels quals no serà inferior al 54 % de l'extensió total del sector.

Art. 399 Coordinació del planejament parcial.

El desenvolupament del sòl urbanitzable comprès a cada costat del límit entre els termes municipals d'Olot i Les Preses, serà objecte d'un conveni entre els dos ajuntaments per tal de garantir la coherència de l'ordenació urbanística del conjunt dels dos sectors.

SECTOR 8. REBAIXINC

Art. 400 Definició

Aquest sector comprèn els terrenys situats al sud del sòl urbà del Pla de Dalt, i es correspon aproximadament amb el sòl classificat com a urbanitzable pel planejament general anterior. Constitueix l'espai de transició entre les zones edificades segons tipologies suburbanes de mitja intensitat, i el sòl no urbanitzable qualificat com a àrea d'esport i lleure.

Art. 401 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulti d'aplicar el coeficient 0,52 m2/m2 a la superfície del sector

Art. 402 Condicions d'ús

- Ús dominant:
 - Ús general residencial
(l'ús específic d'habitatge exclusivament s'admet habitatge unifamiliar)
- Usos complementaris
 - Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
 - Els usos restants

Art. 403 Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 33 habitatges per hectàrea.

Art. 404 Condicions d'ordenació de l'edificació

El tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació s'adoptaran entre els permisos en sòl urbà per a la Zona Suburbana d'intensitat 1 o 2, i per la zona d'Edificació Aïllada Unifamiliar.

Art. 405 Condicions generals de l'ordenació urbanística

Els espais lliures i equipaments públics es disposaran de manera que continuïn l'eix que ja configuren l'espai protegit de Subiràs, i la plaça del Pla de Dalt, en direcció a la nova àrea d'esport i lleure prevista en part dins del mateix sector i en part dins el sòl no urbanitzable.

Es preveurà la continuació del vial de circumval·lació.

Art. 406 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 49 % de la superfície del sector.

SECTOR 9. LA FAJA

Art. 407 Definició

Comprèn els terrenys situats al costat nord de la carretera de Riudaura, entre els sòls urbans de Les Planotes i El Xipré, i es correspon aproximadament amb el sòl classificat com urbanitzable pel planejament general anterior. Per la seva posició constitueix un àmbit de continuïtat de les tipologies edificatòries existents als sòls urbans contigus.

Art. 408 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima permesa és la que resulti d'aplicar el coeficient 0,44 m²/m² a la superfície del sector

Art. 409 Condicions d'ús

- Ús dominant:
 - Ús general residencial
 - (l'ús específic d'habitatge exclusivament s'admet habitatge unifamiliar)
- Usos complementaris
 - Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
 - Els usos restants

Art. 410 Densitat màxima d'habitatges

La densitat màxima d'habitatges és de 28 habitatges per hectàrea.

Art. 411 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 la Zona Suburbana d'intensitat 1 o 2, i per la zona d'Edificació Aïllada Unifamiliar.

Art. 412 Condicions generals de l'ordenació urbanística.

Els terrenys amb que s'ha ampliat el sòl urbanitzable en relació al planejament general anterior es destinaran a equipament públic.

Art. 413 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 56 % de la superfície del sector.

SECTOR 10. MAS DE XEXÀS

Art. 414 Definició

Comprèn els terrenys situats, en la seva quasi totalitat, al sud i a l'est del vial circumval·lació, al voltant del Mas de Xexàs, i al nord del camí de l'Hostal de la Corda.

L'àmbit del sector cavalca sobre els terrenys en pendent que fan la transició entre els dos plans, el Pla de Dalt i el Pla de Baix, i per aquesta circumstància s'hi preveu una tipologia edificatòria i d'usos en consonància amb els ja existents i predominants en cadascun d'ells, el residencial i el d'activitats econòmiques, respectivament.

Art. 415 Edificabilitat bruta

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,40 m²/m²

Art. 416 Condicions generals d'ordenació urbanística.

1. Es distingeixen els següents tipus de sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos.
 - 1) Sòl per a usos residencials.
 - 2) Sòl per a activitats econòmiques.
 - 3) Espais compresos en el Catàleg de Béns Protegits.
2. Proporció de sòl assignat als diferents usos.

L'extensió del sòl per a usos residencials sumada a la dels espais catalogats privats, no serà inferior al 50 % de l'extensió total del sòl destinat a usos privats.

L'extensió del sòl per a activitats econòmiques no serà inferior al 25 % de l'extensió total del sòl destinat a usos privats.

3. Situació dels usos genèrics admesos.

Les activitats econòmiques només s'admetran sobre els terrenys confrontants amb el vial de circumval·lació.

Art. 417 Condicions de l'ús d'habitatge.

1. La densitat màxima d'habitatges del sector és de 20 habitatges per hectàrea.
2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció pública el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable dels terrenys destinats a usos residencials. El sostre d'aquesta reserva es podrà situar fora del sector, en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant conveni urbanístic.

Art. 418 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'ús

El pla parcial adoptarà el tipus d'edificació i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos per a la zona d'usos residencials, entre els establerts en sòl urbà per a la Zona Suburbana o per la Zona d'Edificació Aïllada unifamiliar; la densitat neta màxima d'habitatges és de 69 habitatges per hectàrea.

Els espais catalogats es regularan segons les disposicions que s'estableixen en el Catàleg de Béns. La densitat neta màxima d'habitatges permessa dins les edificacions existents és de 6 habitatges per hectàrea.

El pla parcial adoptarà el tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos de la zona per a activitats econòmiques entre els admesos per aquesta zona en sòl urbà.

La separació de les edificacions respecte del vial de circumval·lació serà com a mínim de 10 m.

Art. 419 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 43 % de la superfície del sector.

SECTOR 11. MAS BOSSER

Art. 420 Definició

L'àmbit d'aquest sector es correspon al Polígon B del Pla Parcial definitivament aprovat anomenat La Creu- Mas Bosser. Aquest sector ha d'ésser objecte d'un pla parcial per tal de desplegar les condicions que s'estableixen en aquest POUM.

Art. 421 Edificabilitat bruta

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,7 m²/m²

Art. 422 Condicions generals d'ordenació urbanística

1. Es distingeixen els següents tipus de sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos:
 - 1) Sòl residencial.
 - 2) Sòl per a activitats econòmiques.
2. Proporció de sòl privat assignat als diferents usos
 - L'extensió del sòl per a usos residencials no serà superior al 80 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.
 - L'extensió del sòl per a activitats econòmiques no serà inferior al 20 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.
3. Situació dels usos genèrics admesos.

Els usos residencials només s'admetran sobre els terrenys confrontants amb el camí de l'Hostal de la Corda i la carretera de St. Joan de Les Abadesses. Les activitats econòmiques només s'admetran sobre els terrenys confrontants amb el vial de circumval·lació i amb el sector 14 del sòl urbanitzable.

4. Previsió d'elements de l'estructura urbana.

El planejament parcial respectarà les previsions del POUM quant al Parc Urbà del Bosser i del vial de circumval·lació.

Art. 423 Condicions de l'ús d'habitatge.

1. La densitat màxima d'habitatges del sector és de 34 habitatges per hectàrea.
2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció pública el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable dels terrenys destinats a usos residencials.

Art. 424 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'ús

1. Per als sòls residencials confrontants amb el camí de l'Hostal de la Corda el pla parcial adoptarà el tipus d'ordenació de l'edificació i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos, entre els establerts en sòl urbà per a la Zona Suburbana o per la Zona d'Edificació Aïllada Unifamiliar. La densitat neta màxima d'habitatges és de 69 habitatges per hectàrea.
2. Per als sòls residencials confrontant amb la carretera de St. Joan de Les Abadesses el tipus d'ordenació de l'edificació i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos s'adoptaran entre

els establerts en sòl urbà per a la Zona d'Edificació Aïllada Plurifamiliar en ordenació específica. La densitat neta d'habitatges d'aquesta zona és de 132 habitatges per hectàrea.

3. El pla parcial adoptarà el tipus i les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos dels sòls destinats a activitats econòmiques entre els admesos per aquesta zona en sòl urbà.
4. La separació de les edificacions respecte del Vial de circumval·lació i de la carretera de St. Joan serà com a mínim de 10 m.

Art. 425 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 55,9 % de la superfície del sector.

SECTOR 12 LA GUARDIOLA

Art. 426 Definició

Comprèn els terrenys confrontants amb el sòl urbà per a usos industrials de la zona del camí de l'Arençada, del que en constitueix la continuació. Estan situats, en la seva major part, entre el vial de circumval·lació, el nou accés a la variant prevista de la N-260 i la C-37, i el parc del sistema urbà de la Riera de Ridaura, tram alt.

Art. 427 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,38 m²/m².

Art. 428 Condicions generals d'ordenació urbanística

1. Es distingeixen els següents sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos:
 - 1) Sòl industrial.
 - 2) Sòl per a activitats econòmiques.
2. Proporció de sòl privat assignat als diferents usos.

L'extensió del sòl per a usos industrials no serà inferior al 60 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

L'extensió del sòl per a activitats econòmiques no serà inferior al 20 % de l'extensió total dels terrenys destinats a usos privats.

3. Situació dels usos genèrics admesos.

Els terrenys confrontants amb el vial que limita el Parc del Sistema urbà de la riera de Ridaura, i amb els carrers de distribució local es destinaran a sòl per a usos industrials.

Els terrenys confrontants amb la rotonda i el vial d'accés a la variant de la N-260 i C-37 es destinaran a sòl per a activitats econòmiques.

Art. 429 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 activitats econòmiques.
 - Ús dominant:
Ús general terciari.
Ús general equipaments comunitaris.
(Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
 - Usos complementaris.
Els vinculats a un altre ús principal.
 - Usos incompatibles:
Els usos restants.

Art. 430 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Per als sòls industrials les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran entre les establertes per a les zones d'indústria aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitats 1 o 2.

Per als sòls destinats a activitats econòmiques les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran entre les establertes per a les zones d'activitats econòmiques en edificació aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitat 1

La separació de les edificacions respecte del Vial de circumval·lació i els de la Xarxa Territorial seran com a mínim de 10 m.

Art. 431 Cessions de terrenys per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 55 % de la superfície del sector.

Art. 432 Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el que s'estableixi en el pla parcial del sector.
Atès però, que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a usos industrials, i de necessitat de desenvolupament de la xarxa viària bàsica urbana, en concret de l'element del vial de circumval·lació que proporciona accés al Pla de Dalt, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics, seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme podrà ser declarat d'urbanització prioritària.

SECTOR 13. LA CANYA

Art. 433 Definició

Comprèn bàsicament la franja de terrenys que confronta amb el sòl urbà per a usos industrials de la carretera de La Canya, del que en constitueix la seva ampliació cap a l'oest. L'àmbit del sector comprèn també una petita extensió al nord del sòl urbà.

Art. 434 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,40 m² /m²

Art. 435 Condicions d'ús

- 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

Art. 436 Condicions generals de l'ordenació

L'estructura viària del sector ha d'incorporar el nou vial d'accés des de la nova rotonda prevista sobre la carretera de La Canya.

Els terrenys destinats a espais lliures es situaran al costat nord del nou vial d'accés, completant el Parc del Sistema Urbà de Cuní, i a la zona de servitud de la N-260. La resta d'espais lliures i els terrenys per a equipament públic es situaran sobre la franja confrontant per l'oest amb el sòl no urbanitzable

Art. 437 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Són les establertes per a les zones d' Indústria aïllada d'intensitats 1, 2 i 3 del sòl urbà, o segons alineacions d'intensitats 1 o 2.

L'extensió dels terrenys destinats a indústria aïllada d'intensitat 3 serà com a mínim del 50% del total de sòl per a usos privats.

La separació de l'edificació respecte de les alineacions d'aquells vials que conformen el límit entre els sòls privats i els destinats a espais lliures i equipaments previstos en POUM serà com a mínim de 10 m.; i de 5 m., com a mínim, respecte de les alineacions dels carrers restants.

Art. 438 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 51 % de la superfície del sector que es sumaran als sòls de domini i ús públics existents.

Art. 439 Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació serà el que s'estableixi en el pla parcial del sector.
Atès però que en aquest sector hi concorren les circumstàncies de necessitat d'obtenció immediata de sòl destinat a usos industrials, i d'adquisició de sòl per a sistemes urbanístics, seguint el procediment de l'art. 136 de la Llei d'urbanisme podrà ser declarat d'urbanització prioritària.

SECTOR 14. MAS BOSSER – CAMÍ DE L'ARENGADA

Art. 440 Definició

Es correspon amb el polígon C del pla parcial aprovat definitivament anomenat La Creu – Mas Bosser. Comprèn els terrenys que confronten, a l'est, amb la carretera de St. Joan de les Abadesses, i al nord la perllongació de l'Avinguda Europa

Art. 441 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta del sector és la que resulta d'aplicar el coeficient 0,7 m²s/m²s a l'extensió total del sector.

Art. 442 Condicions d'ús

- Ús dominant:
 - Ús general terciari
 - Ús general equipaments comunitaris
 - (Usos específics: educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu i religiós)
- Usos complementaris
 - Els vinculats a un altre ús principal
- Usos incompatibles:
 - Els usos restants

Art. 443 Condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments

Per als sòls destinats a activitats econòmiques les condicions d'ordenació de l'edificació i d'intensitat d'establiments s'adoptaran entre les establertes per a la zona d'activitats econòmiques en edificació aïllada del sòl urbà, o bé segons alineacions en parcel·la mínima de 2.000 m²

La separació de les edificacions respecte del vial de circumval·lació i de la carretera de St. Joan serà com a mínim de 10 m.

Art. 444 Condicions generals de l'ordenació

Els accessos a les parcel·les s'efectuaran des de la vialitat secundària o de distribució.

Art. 445 Cessions per a sistemes urbanístics

Les cessions de terrenys per a sistemes urbanístics tenen una extensió del 47 % de la superfície del sector.

CAPÍTOL 2. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 446 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.

El pla estableix les magnituds màximes o mínimes de les actuacions en funció dels usos permesos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les xarxes exteriors, així com els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 447 Condicions de les actuacions

Els sectors que es delimitin hauran de complir totes les condicions següents:

1. L'extensió dels sectors que es delimitin tindran una dimensió mínima de 5 Ha.. En qualsevol cas hauran de tenir la dimensió suficient perquè dins el sector que es delimiti s'hi incorpori una extensió de sòl destinat als Sistemes Urbanístics previstos per aquest POUM en la proporció mínima del 55 % en cas de sector físicament continu, i del 60 % en cas de sector físicament discontinu. La totalitat de la proporció que s'escaigui ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta.
2. Dins els sectors que es delimitin s'hi haurà d'incorporar un percentatge d'espais catalogats de, com a mínim, el 8,5 % de la superfície del sector. El percentatge d'inclusió d'aquests espais catalogats dins el sector tindrà com a límit, si són privats, el que produeixi sobre els restants tipus de sòls privats destinats a altres usos una intensitat neta mitjana de sostre edificable superior a l'establerta a l'article següent per a cadascun d'ells.
3. Els sectors que es delimitin hauran de poder assegurar l'accessibilitat a la xarxa viària urbana bàsica així com les connexions a la xarxa de cadascun dels serveis urbanístics 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 Urbans.
4. Els plans parcials de delimitació hauran d'incorporar les condicions que es determinen a la declaració d'impacte ambiental del pla, i que es contenen a l'Annex I d'aquestes Normes; i hauran de ser informats per la Junta del Parc.

Art. 448 Intensitat bruta del sòl urbanitzable no programat

El sostre edificable màxim, referit a la totalitat dels usos permesos pel pla dins el sòl urbanitzable no delimitat és de 0,26 m²/m²

Art. 449 Condicions de l'ús d'habitatge.

1. La densitat màxima d'habitatges del sòl urbanitzable no delimitat és de 15 habitatges per hectàrea.
2. El pla parcial reservarà per a habitatges de protecció pública el sòl que correspongui al 20% del sostre edificable dels terrenys destinats a usos residencials. El sostre d'aquesta reserva es podrà situar fora del sector, en sòls urbans o urbanitzables, mitjançant conveni urbanístic.

Art. 450 Condicions generals d'ordenació

1. Es distingeixen els següents tipus de sòls, segons els usos i les condicions d'edificació admesos:
 - 1) Sòl per a usos residencials.
 - 2) Sòl per a activitats econòmiques.
 - 3) Espais catalogats.

2. Proporció de sòl assignat als diferents usos.

L'extensió del sòl per a usos residencials sumada a la dels espais catalogats privats, no serà inferior al 70 % de l'extensió total del sòl destinat a usos privats.

L'extensió del sòl per a activitats econòmiques i industrial no serà superior al 30 % de l'extensió total del sòl destinat a usos privats.

3. Situació dels usos genèrics admesos.

- El sòl qualificat d'espai catalogat és el que es grafia en els plànols d'ordenació i que es correspon amb l'espai contingut en el Catàleg de Béns Protegits.
- Els usos residencials només s'admetran sobre els terrenys confrontants amb el camí de l'Hostal de la Corda.
- Les activitats econòmiques i els usos industrials es situaran sobre els terrenys confrontants amb el vial de circumval·lació, al límit nord del sector.

Art. 451 Usos admesos

- 1) Sòl per a usos residencials.
 - Ús dominant:
 - Ús general residencial.
 - Usos complementaris:
 - Els vinculats a un altre ús principal.
 - Usos incompatibles:
 - Els usos restants.
- 2) Sòl per a activitats econòmiques.
 - Ús dominant:
 - Ús general terciari.
 - Ús general equipaments comunitaris
 - Usos complementaris
 - Els vinculats a un altre ús principal.
 - Usos incompatibles:
 - Els usos restants.
- 3) Sòl per a usos industrials.
 - Ús dominant:
 - Ús general industrial.
 - Usos compatibles
 - Ús general terciari.
 - Usos complementaris:
 - Els vinculats a un altre ús principal.
 - Usos incompatibles:
 - Els usos restants.

- 4) Espais catalogats :
Els usos dins d'aquest sòl regularan segons les disposicions que per aquests espais s'estableix en el Catàleg de Béns.

Art. 452 Intensitats netes màximes referides als usos admesos

1. Sòl residencial
L'edificabilitat neta mitjana referida als sòl residencial és de 0,52 m2/m2, i la densitat màxima mitjana és de 44 habitatges per hectàrea.
2. Sòl per a activitats econòmiques i industrial
L'edificabilitat neta mitjana referida als sòl per a activitats econòmiques i industrial és de 0,75 m2/m2
3. Espais catalogats privats.
El sostre màxim edificable es correspon amb l'existent.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 453 Classificació

1. Es classifica com a sòl no urbanitzable:
 - a) Els terrenys que ja estaven subjectes al règim especial de protecció segons la Llei, 2/1982, de creació del Parc de la Zona Volcànica de la Garrotxa, i segons el Pla d'Espais d'Interès Natural.
 - b) Els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una especial protecció per la raó dels seus valors naturals o paisatgístics, per la defensa de la integritat i coherència del paisatge d'acord amb els estudis previs per a la redacció d'aquest Pla i amb l'estudi d'impacte ambiental.
 - c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.
2. Tot el sòl classificat com a sòl no urbanitzable en el present POUM estarà inclòs dins l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica i, per tant, del PEIN.
3. Seran d'aplicació les disposicions del Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa, les quals tindran caràcter preferent sobre les previsions del present POUM quan comportin un grau més elevat de protecció o en aquells aspectes no tractats en el present Pla; en la resta de situacions s'aplicaran les determinacions del POUM.

Art. 454 Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable

La normativa del sòl no urbanitzable del terme d'Olot regula i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:

Funció ambiental:

És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

Funció productiva:

És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

Funció cultural:

És expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.

Funció lúdica:

És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Art. 455 Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable

Les finalitats del present POUM, pel que fa al sòl no urbanitzable d'Olot són les següents:

- a) Preservar el medi natural del municipi, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir el conjunt de l'espai no urbanitzable d'Olot que està integrat en el Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa, atenent els seus valors específics i per incloure els elements naturals més singulars i representatius del municipi.
- c) Protegir aquest sòls del processos d'urbanització de caràcter urbà i ordenar i reconduir els diferents usos periurbans existents.
- d) Preservar i millorar les explotacions existents i mantenir la capacitat productiva del territori.
- e) Regular la implantació dels diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable, establint criteris sobre les seves característiques i localització, per tal que no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
- f) Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Art. 456 Nucli de població

1. D'acord amb el què preveu la L.U., s'entén per nucli de població, una concentració isolada de població, amb usos urbans, dins un municipi, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.
2. Donat el seu caràcter específics no es considera que formi nucli de població el conjunt de masies de l'antic municipi de Batet.

Art. 457 Qualificació del sòl no urbanitzable

1. Als efectes de regular les actuacions en aquesta classe de sòl, aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable en:
 - a) Sistemes Urbanístics Generals
 - b) Espais del sòl No urbanitzable
2. Atenent la naturalesa i valors del sòl no urbanitzable, es delimiten els següents espais:
 - a) Espai agrícola
 - b) Espai de l'altiplà basàltic de Batet
 - c) Espai de muntanya i bosc
 - d) Espai del bosc de ribera
 - e) Espai volcànic representatiu
3. La delimitació del sòl no urbanitzable en les diferents categories, es fa en la sèrie 5 dels plànols d'ordenació a escala original 1/5000 de tot el municipi.
4. El pla assenyala dins d'aquesta classe de sòl les edificacions, els espais, i altres béns, amb valors específics de caràcter arquitectònic, històric, cultural, científic o paisatgístic, objecte de protecció i que son inclosos en el Catàleg annex.
5. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sense perjudici de l'aplicació del Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa i de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposi la resta d'Administracions competents en cada matèria.

Art. 458 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 II d'aquestes Normes.

Art. 459 Béns i paisatges protegits

Les presents normes es refereixen amb caràcter general als béns i paisatges protegits situats en la secció cinquena del capítol dos del títol I. Com a documentació annexa , i d'acord a l'establert a l'article 69 de la Llei d'urbanisme, la regulació detallada consta en el Catàleg el·laborat a l'efecte.

Art. 460 Edificacions existents en espais considerats lliures d'edificació

Les edificacions existents dins els espais d'interès paisatgístic, no estan considerades com a fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa i individual de l'Ajuntament, tret que estiguin incloses dins del sistema general d'espais lliures.

Art. 461 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 de grans parcs previstos per aquest POUM en les altres classes de sòl, determinen una estructura contínua d'espais lliures que envolta i fa permeable el sistema urbà otolí de forma que garanteix la connectivitat biològica, paisatgística del territori on s'enclava; en aquest sentit, es prohibeix qualsevol transformació d'aquests espais que pugui alterar aquesta funció.

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL I DEL PAISATGE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 462 Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla defineix com elements bàsics del sòl no urbanitzable aquells que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en aquesta categoria de sòl, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a) Estructura de la propietat del sòl.
 - b) Edificacions i elements construïts existents.
 - c) Xarxa viària rural.
 - d) Xarxa hidrològica: torrents, rieres i altres elements.
 - e) Els camps de conreu.
 - f) Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
 - g) Elements naturals que configuren la topografia.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i a les limitacions en l'edificació i en l'ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla estableix o les que fixa el Pla Especial de la Zona Volcànica.

Art. 463 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.
3. D'acord amb el que estableix el Decret 169 / 1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal d'Olot les següents:
 - En àrees forestals o de bosc: 25 Ha
 - En la resta de casos: 4,5 Ha
4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
 - Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior
 - Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
 - Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 2 quan aquestes s'agrupin a finques colindants 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.
6. 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.
7. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.

8. 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.

Art. 464 Edificacions i elements construïts existents

1. Aquest POUM defineix en la seva documentació aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar, preservar o recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic en qualsevol dels nivells contemplats a la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que correspon a una estructura correcta de colonització del territori, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
2. Per a les edificacions existents en el sòl no urbanitzable, s'admet, amb els requisits previstos per la L.I.U., la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals existents relacionades en el catàleg del present Pla o de les que es recullen en el Pla Especial que es redactarà, als efectes del que es preveu a l'apartat 2 de l'article 50 de la L.I.U., i que per raons arquitectòniques o paisatgístiques, calgui preservar i recuperar. Aquestes edificacions poden ser destinades a l'ús d'habitatge familiar i l'ús residencial turístic i l'hostaler rural, o a activitats d'educació en el lleure

Art. 465 Xarxa viària rural

1. Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal d'Olot i els incorpora al sistema viari.
2. 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.
3. Pel que fa a les condicions de tractament, obertura i condicionament, dels camins, seran d'aplicació les disposicions específiques fixades en el Pla Especial de la Zona Volcànica de la Garrotxa.
4. S'estableix una franja de protecció de 6 metres d'amplada des de l'eix dels camins; en aquesta àrea no es poden fer construccions ni edificacions, però si les tanques pròpies de l'activitat agrícola, les quals hauran de situar-se, com a mínim a 3 metres de l'eix del camí.
5. 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.

Art. 466 Xarxa hidrològica: torrents, rieres, sèquies i altres elements

1. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29 / 85 de 2 d'agost, d'Aigües i legislació concordant i per les disposicions del present Pla.
2. Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials; així mateix, es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, entre altres).

3. 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 zona no es podran dedicar a usos que suposin la transformació de les condicions actuals.
4. 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 zona estableix aquest POUM en aquest aspecte.
5. Els propietaris de canals, fonts i camins estan obligats a mantenir-los en perfectes condicions de salubritat, seguretat i ornat. Es prohibeix perjudicar les possibilitats d'utilització de les fonts i de les obres d'enginyeria hidràulica formades pels canals i les rescloses, els recs i els salts, així com també l'aprofitament, per part d'aquests, de major cabal d'aigua de l'autoritzat per la concessió.

Art. 467 Els camps de conreu

1. Aquest POUM estableix com a prioritària la conservació i recuperació 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.
2. 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. 468 Àrees boscoses i/o de vegetació natural

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular, existents en el sòl no urbanitzable, 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, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.
2. 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.
3. Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Art. 469 Elements naturals que configuren la topografia i el paisatge

1. Són elements naturals de la topografia, els volcans, les carenes, els turons que, juntament amb els espais oberts i les masses boscoses, configuren el paisatge del municipi.
2. Les construccions 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 constitueixin 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.

3. La situació de les noves construccions no representarà cap reducció de l'espai conreat; ni de l'espai forestal assenyalat en els plànols; en aquest sentit, hauran de col·locar-se en els repeus de les vessants, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori.
4. Les construccions, instal·lacions i explotacions permeses en el sòl no urbanitzable s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions superiors als tres metres d'acord amb aquest apartat es consideren inedificables els terrenys de sòl no urbanitzable amb pendent igual o superior al 30%.

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

Art. 470 Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable

1. Les disposicions establertes en els articles següents tenen caràcter complementari a les disposicions que, en el mateix sentit, es fixen en el Pla Especial de la Zona Volcànica les quals, en tot cas, seran d'aplicació preferent.
2. Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302 / 86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114 / 88 i la legislació concordant.
3. 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 P.O.U.M.

Art. 471 Tanques

1. Els tancats que es puguin disposar en les partions de parcel·les es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen ni barrin el pas als camins existents.
2. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, matolls, estakes, filats o similars. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai.
3. 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 al voltant de les edificacions existents, separat com a màxim 10 m. d'aquestes
4. No s'admetran el tancament d'espais interiors de les finques quan no resultin necessàries per al desenvolupament dels usos agraris
5. El que estableixen els punts anteriors s'entén sense perjudici de les facultats que atorga als propietaris l'article 388 del Codi Civil.

Art. 472 Publicitat

Atès el caràcter de sòl d'especial protecció del sòl no urbanitzable del municipi, queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 473 Reglamentació dels usos per al 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 construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.
2. Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.
3. S'admeten, els usos que, de manera general es detallen a l'article 47 de la L.U. els quals es regiran, apart de la normativa sectorial que els hi sigui d'aplicació, per la reglamentació específica de les diferents zones. sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.
 - 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 els de caràcter intensiu limitats als de l'Annex III de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (IIAA); també s'admeten les explotacions i instal·lacions existents, degudament legalitzades, encara que superin aquestes limitacions.
 - També són admeses les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar dins l'àmbit del Parc Natural de la Zona Volcànica.
 - L'ús d'habitatge, residencial turístic o d'hosteleria rural o activitats d'educació en el lleure, en les zones i condicions en que s'admeti, haurà de complir les condicions que, en aquest sentit, estableix la L.U.
4. 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.
5. 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 de les masses arbrades.

CAPÍTOL 4. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 474 Disposicions generals

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM, les del Pla Especial de la Zona Volcànica i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les següents:
 - a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals 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 per la lletra a.
 - c) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - 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.
2. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - 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.
3. 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.
4. L'autorització de les obres i els usos en els casos en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment regulats pels articles 48, 49 i 50 de la L.U. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a la llicència municipal.
5. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Art. 475 Tipus i condicions d'ordenació de les edificacions

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, amb un límit màxim de 7,50m al punt més alt de la coberta.
2. Les condicions d'implantació, el tractament exterior dels edificis, i dels espais exteriors vinculats a l'edificació són les que estableix el Pla Especial de la Zona Volcànica.
3. Els habitatges familiars, en els casos on s'admeti la seva construcció, no superaran la superfície màxima de 300 m2, d'acord amb les disposicions del Pla Especial de la Zona Volcànica.
4. En els habitatges i masos podran autoritzar-se obres d'ampliació de les edificacions o instal·lacions existents sempre i quan s'integrin en el conjunt edificat i no es produeixin deslligades del mateix; aquestes ampliacions queden limitades a un màxim del 30% del volum existent en el moment d'aprovació inicial d'aquest POUM. Aquestes obres s'ajustaran a les condicions generals per a les edificacions en el sòl no urbanitzable.

L'ampliació màxima de l'edifici o conjunt d'edificis destinats a habitatge o habitatges, és de 300 m2, independentment del nombre d'habitatges. L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars. L'edifici mantindrà un caràcter compacte amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.

Art. 476 Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals

1. Es considera preferent la rehabilitació de les edificacions tradicionals sobre la reconstrucció.
2. D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 de la L.U. és permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a ús residencial turístic o d'hostalera rural, o a activitats d'educació en el lleure. Amb aquesta finalitat, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 50 de la L.U., es redactarà un Pla Especial per tal d'identificar-les en un catàleg.
3. A les masies i cases rurals incloses en el Catàleg de Protecció que forma part de la documentació imperativa del present POUM els hi seran d'aplicació les condicions de la normativa específica fixada en el propi catàleg, sens perjudici de les altres disposicions fixades en el Pla Especial de la Zona Volcànica.

Art. 477 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic, segons es preveu a l'apartat 4 de l'article 47 de la L.U., seguint el procediment previst a l'esmentada Llei, sempre i quan es compleixin, a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona i les que es defineixen a continuació.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable 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.
3. Per a les instal·lacions que en aplicació d'allò establert a la Llei d'Urbanisme es declarin d'interès públic, s'haurà de redactar un Pla Especial Urbanístic que contempli, com a mínim, les següents determinacions:
 - a) Justificació explícita de 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.
 - b) Definició de 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.
 - c) Ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada

Art. 478 Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d) de l'article 47 de la L.U. es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
2. En la sol·licitud de llicències de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions i instal·lacions que es projectin i respectar les condicions general de localització de les edificacions, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

CAPÍTOL 4. ESPAI AGRÍCOLA

Art. 479 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. 480 Usos admesos

Els usos admesos dins aquest espai, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

1. Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
2. 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.
3. Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
4. A les edificacions en que així es determina en el Catàleg del POUM i a les que es determini en el catàleg del Pla Especial a què es referix 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.

5. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.

Art. 481 Superfície mínima de 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 quatre hectàrees i mitja.

CAPÍTOL 5. ESPAI DE MUNTANYA I BOSC

Art. 482 Definició

1. 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 olotí estan sotmesos a notables limitacions d'ús i d'edificació.
2. Aquest 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.

Art. 483 Usos admesos

Les usos admesos dins aquest espai són:

1. Ús forestal.
2. Activitats o equipaments d'interès públic que per la seva funcionalitat s'hagin d'emplaçar necessàriament sobre aquest tipus d'espai.

Art. 484 Limitacions a l'edificació

1. 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.
2. Les edificacions existents no estaran considerades com a fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit.
3. 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. 485 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. 486 Criteris generals de protecció de la vegetació i del paisatge

1. El present POUM considera d'especial protecció els boscos de roure pèrol, constituïts fonamentalment per roure pèrol i exemplars isolats de castanyer, om, tell, aurò i també faig.
2. Pel que fa a la gestió forestal sostenible seran d'aplicació les disposicions del Pla Especial de la Zona Volcànica, concretament l'article 39, i els articles del 92 al 97, pel que fa a la protecció de la vegetació i el paisatge.

CAPÍTOL 6. ESPAI DEL BOSC DE RIBERA

Art. 487 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. 488 Usos admesos

Els usos admesos dins aquest espai són:

1. Ús forestal. Limitat a les condicions establertes a l'article següent.
2. S'admeten les activitats existents vinculades a l'explotació de l'energia hidràulica.

Art. 489 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. 490 Criteris generals de protecció de la vegetació i del paisatge

1. El present POUM considera d'especial protecció el bosc de ribera, atesa la seva importància biològica, funcional i paisatgística.
2. Seran d'aplicació les disposicions del Pla Especial de la Zona Volcànica, concretament els articles 35 i 36 pel que fa a la protecció i gestió del bosc de ribera.

Art. 491 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. 492 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.

CAPÍTOL 7. ESPAI DE L'ALTIPLÀ BASÀLTIC DE BATET

Art. 493 Definició

L'altiplà basàltic de Batet és una àrea de sòl no urbanitzable en la que el poblament actual està dispers i assentat en masies, generalment de considerable dimensió.

La dedicació del terreny al conreu en aquesta àrea de continuat pendent ha fet que la construcció de feixes i la seva morfologia volcànica hagin donat com a resultat un paisatge molt característic. La preservació de les característiques fonamentals d'aquest per part de les futures construccions és l'objectiu principal d'aquesta normativa.

Art. 494 Usos admesos

Els usos admesos dins aquest espai, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

1. Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.
2. 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.
3. Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
4. A les edificacions en que així es determina en el Catàleg del POUM i a les que es determini en el catàleg del Pla Especial a què es referix 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.
5. Habitatge familiar, directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.

Art. 495 Superfície mínima de finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions de finques d'extensió inferior a quatre hectàrees i mitja.

CAPÍTOL 8. ESPAI VOLCÀNIC REPRESENTATIU

Art. 496 Definició

1. Comprèn els terrenys més representatius i identificables de la morfologia volcànica genuïna o antropitzada, cons, colades, tussols, artigues, del terme municipal. Són espais no edificables i als efectes de la Llei d'Urbanisme tenen la consideració d'espais lliures d'edificació.
2. Part de l'espai volcànic representatiu definit en el present POUM, té la condició de Reserves Naturals, d'acord amb la legislació sectorial d'espais naturals. En les Reserves Naturals els hi seran d'aplicació els articles específics del Pla Especial de la Zona Volcànica que n'estableixen la seva regulació.

Art. 497 Usos

Els usos admesos dins aquest espai, tret de les limitacions establertes per als àmbits catalogats, són:

1. Usos agrícoles que no necessitin construccions.
2. Ús ramader extensiu que no necessiti construccions.
3. Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar necessàriament en aquests espais.

Art. 498 Limitacions a l'edificació

1. 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.
2. Les edificacions existents no estaran considerades com fora d'ordenació si no hi ha una declaració expressa en aquest sentit.
3. 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

Art. 499 Superfície mínima de finques

A més de reunir els requisits exigits amb caràcter general per les divisions de finques, no es podran autoritzar segregacions de finques d'extensió inferior a quatre hectàrees i mitja.

Art. 500 Protecció de la vegetació i del paisatge

1. Els cultius agrícoles i explotacions ramaderes que hi hagin en l'actualitat en els espais volcànics representatius es conservaran i tindran continuïtat. Es necessitarà però llicència Municipal per dedicar noves superfícies al conreu o ampliar les explotacions ramaderes.

En cas d'abandonar el conreu d'una finca inclosa dins d'aquest espai, el propietari ho posarà en coneixement de l'Ajuntament a fi de que aquest pugui adoptar les mesures necessàries per restituir el paisatge.

2. La construcció, modificació o urbanització de les vies d'accés a aquests espais, serà objecte d'un Pla Especial. Aquest Pla serà d'iniciativa pública. Es fixarà també la manera d'executar-lo i mantenir els accessos i altres obres en bon estat de conservació.
3. Queda totalment prohibida l'extracció de qualsevol material, gredes o similars en els espais volcànics representatius.

Es prohibeix en aquests espais la col·locació de qualsevol tipus de cartell de propaganda. Els rètols o indicacions privats estaran també subjectes a prèvia llicència Municipal i format normalitzat.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el Pla General de 1982, aquelles figures de planejament aprovades definitivament amb anterioritat a aquest POUM, que no s'hagin executat totalment, continuaran vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

Segona

Els plans parcials definitivament aprovats, que resulten alterats per les noves determinacions d'aquest POUM poden prosseguir la seva execució llevat de les obres que afectin els nous elements de l'estructura viària, dels espais lliures o dels equipaments que siguin incompatibles amb l'ordenació aprovada.

Tercera

Seran d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposi, ni el contradigui ni resulti incompatible.

En relació a l'ordenança municipal d'aparcaments, únicament serà d'aplicació en aquells casos no contemplats en el POUM.

Quarta

El present POUM incorpora les previsions del Pla Especial Tossols- Basil, pel que fa a l'ordenació de l'espai fluvial.

Cinquena

Aquest POUM incorpora, com a documentació específica, el Catàleg del Patrimoni i, en aquest sentit, queda derogat el Pla Especial del Patrimoni, aprovat en data de 8 de març de 1989.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Amb caràcter excepcional, per motius de caràcter social, degudament informats pels serveis corresponents, i previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensors o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics de fondària edificable o d'ocupació màximes.

Segona

Podran mantenir-se les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els quals aquest Pla estableix la necessitat d'un Pla de millora urbana pel seu desenvolupament o aquelles incloses en Polígons d'Actuació Urbanística, sempre i quan no s'especifiqui el contrari a les fitxes individualitzades de cada actuació. En cap cas, però, no poden modificar-se ni ampliar-se.

D'acord amb els articles 53 i 54 de la L.U. en aquests àmbits poden autoritzar-se usos o obres provisionals no prohibits.

Tercera

En el termini màxim d'un any des de l'aprovació del present POUM es redactarà un Pla Especial per les masies i cases rurals.

Quarta

Les disposicions relatives a les llicències d'obres, contingudes en els articles 56 al 62 de la present normativa, es podran ajustar, complementar i, en el seu cas, modificar, mitjançant l'aprovació d'una ordenança específica, sense que això comporti una modificació puntual del POUM.

Cinquena

L'Ajuntament tramitarà i aprovarà com a complement d'aquest POUM aquelles ordenances municipals que siguin precises.

Sisena

Les disposicions de l'art. 126 sobre les condicions d'edificació i segregació de parcel·les amb volums disconformes s'aplicarà a les zones que els correspon el tipus d'ordenació de l'edificació entre mitgeres, a partir dels sis mesos de l'aprovació definitiva d'aquest pla.

Setena

Mentre no es redacti el pla especial del Nucli Històric s'aplicarà el pla especial vigent anteriorment en aquells aspectes que han de ser objecte de regulació segons l'art. 209 de les Normes.

Vuitena

Mentre no s'hagi redactat la norma específica per a les edificacions de les zones 12.6 situades al barri St. Miquel, i a l'Eixample Malagrida, s'hi aplicaran les normes de la zona d'Edificació Consolidada, Art. 217 i 218, del PGOU '82. En el cas de les edificacions situades a aquest eixample, la limitació de sostre ampliable serà l'equivalent a la superfície de la terrassa existent a la planta pis, si la que resulta de l'aplicació d'aquells articles és inferior.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Les remissions del pla d'ordenació a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori, tant de rang legal com reglamentari, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.

Segona

L'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olot comporta la derogació del Pla General d'Ordenació Urbana vigent, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 18 de febrer de 1982. El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà e la publicació al DOGC de l'acord d'aprovació definitiva.

Caldria afegir-hi un nou apartat, el 8 relatiu als accessos rodats:

Determinades finques compreses dins dels àmbits de plans aprovats que es relacionen a l'annex "planejament vigent" estan subjectes a les limitacions d'accés rodat que s'hi estableixen:

Illes del vial St. Jordi i compreses al sub-sector A de Bonavista : segons PP aprovat Art. 19 de les normes del PP. aprovat definitivament el 17 de Març de 2000

ANNEX 1. CONDICIONS AMBIENTALS QUE S'HAURAN D'INCORPORAR EN LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIAIS EN SÒLS URBANITZABLES.

CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL

1. D'acord amb l'art.29.2 de la Llei 12/1985, d'espais naturals, i l'art 12.2 del Pla especial de la zona volcànica de la Garrotxa, de forma prèvia al desenvolupament de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable, l'Ajuntament trametrà a la Junta de Protecció els plans parcials i projectes d'urbanització corresponents.

2. Els plans parcials de cadascun dels sectors urbanitzables hauran d'incorporar:

- Les directius de desenvolupament cada nou SUD establertes pel POUM.
- Si s'escau, el contingut específic per a cada sector establert en els apartats següents i que resulten de la declaració d'impacte Ambiental.
- Un programa de vigilància ambiental específic d'acord amb les directrius de l'estudi d'impacte ambiental de la revisió del Pla general.
- El mecanismes d'atribució de responsabilitats per tal d'assegurar l'execució i finançament del PVA tant en les diverses fases de desenvolupament del sector com en la fase d'explotació.
- Les propostes de minimització d'impactes sobre l'àmbit del Parc Natural i sobre els vectors ambientals afectats d'acord amb els criteris i directrius de l'estudi d'impacte ambiental, del document de revisió del Pla general i la declaració d'impacte ambiental.

Aquesta documentació requerirà l'informe favorable de la Junta de protecció del Parc Natural de la Zona Volcànica de la Garrotxa.

3.- Pel que fa a l'execució dels programes de vigilància ambiental que es derivin de l'execució del Pla, es seguiran les condicions complementàries següents:

El desenvolupament de cada sector de sòl urbanitzable requerirà la presentació i execució d'un programa de vigilància ambiental específic, i es responsabilitza al promotor de cada sector de l'execució de cada programa i del sufragament dels costos que se'n derivin.

4.- Caldrà fer el seguiment per recuperar i/o catalogar les restes arqueològiques d'interès que apareguin en el transcurs de les obres d'urbanització i els moviments de terra de les parcel·les, per a la qual cosa se seguiran les directrius de la Direcció General de Patrimoni Cultural.

5.- El Departament de Medi Ambient exercirà les funcions de comprovació, seguiment i vigilància del compliment de la declaració d'impacte ambiental i de les condicions imposades, i també de les altres funcions que preveu l'article 7 del decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental.

SECTOR 4. Batet – La Vila

En el pla parcial que desenvolupi el sector, les 3 peces situades entre el futur vial, la franja d'espais lliures ja prevista dins el sector i el límit del sector, es preveuran com a espais lliures o zones verdes.

SECTOR 7. St. Roc

El Pla parcial haurà de preveure mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny

SECTOR 8. Rebaixinc

El pla parcial definirà, una franja d'espais lliures a la zona de contacte del sòl residencial amb el límit de la reserva natural del volcà Montolivet.

Caldrà mantenir inalterada la franja de contacte de la reserva natural amb l'àrea d'equipaments.

Es preveurà en el desenvolupament del SUD mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny.

SECTOR 10. Mas de Xexàs

El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, haurà d'incloure els següents continguts:

1. - Determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En especial, a causa de la vulnerabilitat de l'aqüífer, es limitarà l'admissibilitat d'indústries amb una potencial incidència sobre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua.

Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.

Solucions per integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural.

Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors)

Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

2. Preveure en el desenvolupament del SUD mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny.

SECTOR 12. La Guardiola.

El Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, haurà d'incloure els següents continguts:

1 - Realitzar un estudi detallat de la inundabilitat i el drenatge del sector i del seu entorn prèviament al desenvolupament del mateix. L'ordenació del sector s'ha d'adaptar a les conclusions es derivin d'aquest estudi i assumir, si s'escau, les mesures correctores convenients.

Les obres de defensa que, eventualment, poguessin resultar necessàries s'hauran d'assumir a l'interior del sector. En cap cas aquestes actuacions podran ser visibles, de manera que la seva inserció en el terreny i el seu posterior tractament es platejaran amb aquest objectiu.

2.- Incloure al Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme:

Determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En especial, a causa de la vulnerabilitat de l'aqüífer, es limitarà l'admissibilitat d'indústries amb una potencial incidència sobre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua.

Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.

Solucions per integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural.

Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors)

Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

3.- Preveure en el desenvolupament del SUD mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny.

SECTOR 13. La Canya

1. El Sector s'ha d'ordenar i desenvolupar reforçant el manteniment de la màxima funcionalitat connectora del seu entorn. Amb aquesta finalitat, el pla parcial mantindrà la previsió de la franja d'equipaments que resol el contacte del sector urbanitzable delimitat la Canya (sector 13) amb el sòl no urbanitzable. Aquesta franja d'equipaments haurà de contribuir a complementar la funció connectora de la franja de sòl no urbanitzable situada entre el propi SUD 13 i les actuals instal·lacions de l'EDAR, per la qual cosa no podrà ser objecte de transformacions ni destinada a usos que limitin de forma significativa el seu potencial com a connector.

2. A més, el Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, haurà d'incloure els següents continguts:

Determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En especial, a causa de la vulnerabilitat de l'aqüífer, es limitarà l'admissibilitat d'indústries amb una potencial incidència sobre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua.

Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.

Solucions per integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural.

Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors)

Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT .

En els plans parcials de delimitació d'aquest sòl s'hi haurà d'incloure els següents continguts:

1. Realització d'un estudi detallat de la inundabilitat i el drenatge del sector i del seu entorn prèviament al desenvolupament del mateix. L'ordenació del sector s'ha d'adaptar a les conclusions es derivin d'aquest estudi i assumir, si s'escau, les mesures correctores convenients.

Les obres de defensa que, eventualment, poguessin resultar necessàries s'hauran d'assumir a l'interior del sector. En cap cas aquestes actuacions podran ser visibles, de manera que la seva inserció en el terrenys i el seu posterior tractament es platejaran amb aquest objectiu.

2. Incloure al Pla Parcial que desenvolupi aquest sector, sens perjudici de la documentació exigible d'acord amb l'apartat 1.h) de l'article 66 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme:

Determinació específica de les indústries que s'hi poden instal·lar d'acord amb els requeriments ambientals del territori. En especial, a causa de la vulnerabilitat de l'aqüífer, es limitarà l'admissibilitat d'indústries amb una potencial incidència sobre la qualitat de les aigües subterrànies i d'indústries consumidores d'alts volums d'aigua.

Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per a una correcta gestió ambiental i la previsió d'una xarxa de vigilància dels recursos naturals afectats.

Solucions per integrar paisatgísticament les zones perimetrals del sector en contacte amb l'àmbit del Parc Natural.

Ordenances específiques de protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cada matèria, es regulin els aspectes relacionats amb la protecció del medi hídric, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions), residus i protecció del paisatge (tipologies constructives, inserció en el terreny i colors i textures exteriors)

Ordenances específiques per tal d'assegurar el compliment de la Llei 6/2001, d'Ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

3. Preveure en el desenvolupament del SUD mesures encaminades a reduir la pèrdua d'infiltració d'aigües en el terreny.

ANNEX 2. PLANEJAMENT I ORDENACIONS DE DETALL VIGENTS:

Modificacions de planejament general:

- 1, MPG aprovada definitivament el 03.06.92
Vigent únicament quant a la regulació dels usos comercials en els blocs d'habitatges..
2. MPG aprovada definitivament el 12.24.94
3. MPG aprovada definitivament el 02.02.00
Vigent únicament quant a la regulació dels usos i edificacions admesos en la zona d'edificació privada.

Planejament Parcial

- 1 Pla parcial refós del Pla de Dalt: aprovat definitivament el 26.09.69
Vàlid exclusivament pel que fa a la regulació de les edificacions auxiliars admeses als articles 19 i 20, i dels volums sota la rasant.
- 2 Pla parcial del Sector A de Bonavista: aprovat definitivament el 17 de Març de 1.993:
Vàlid exclusivament quant a l'ordenació establerta a l'Art. 19. Garatges i Soterranis.
- 3 Pla parcial nº 1 de la zona del Morrot, aprovat definitivament el 13.07.78:
Vàlid únicament quant a delimitació de l'àmbit de les zones d'edificis aïllats de la primera fase del pla parcial, dins el qual són aplicables les separacions de les edificacions respecte als límits de parcel·la.
- 4 Pla Parcial Les Fonts aprovat definitivament el 17.04.85.
Vàlid exclusivament quant a la regulació de la planta sota teulada per a les zones sub-urbanes de les illes 4, 13,14,19, 26, 32 i 37 en la part compresa dins l'àmbit del Polígon A; i de les illes 16, 20, en la part compresa dins l'àmbit del Polígon C del Pla Parcial.
5. Modificació puntual del Polígon B de Les Fonts, aprovat definitivament el 26.09.01
Vàlid com a planejament parcial en desenvolupament del Sector 5 del SUD del POUM
- 6 Text Refós Pla Parcial Sector 3 de Batet, aprovat definitivament el 13.07.95
Vigent com a pla parcial de desenvolupament del Sector 6 del SUD del POUM
- 7 Pla Parcial La Creu –Mas Bosser aprovat definitivament el 22.06.94.
Vigent exclusivament:
L'ordenació del Polígon A, tret de les determinacions que fan referència a les illes: A-9, A-10, A-12, A-13, i A-17, que resulten modificades per les noves alineacions de vialitat previstes en el POUM per al Sector 1, del SUD.
L'ordenació del Polígon C, amb les condicions d'ordenació de l'edificació i dels usos que estableix el POUM per al Sector 14, del SUD.

8 Modificació del Pla Parcial de La Canya, aprovada definitivament el 13.09.00
Vigent.

9 Pla Parcial Pla de Dalt Rebaixinc, aprovat definitivament el 2.05.01
Vigent com a pla parcial de desenvolupament del Sector 8 del SUD del POUM

10 Pla Parcial La Faja, aprovat definitivament el 04.04.01
Vigent com a pla parcial de desenvolupament del Sector 9 del SUD del POUM

11 Pla Parcial del Bosc de la Coma.
Vàlid exclusivament pel que fa al nombre de plantes de l'edificació sobre els terrenys del carrer
Croàcia qualificats pel POUM com a zona 10.3

Plans Especials

1 Pla Especial del Passeig de Barcelona, aprovat definitivament el 04.07.84
Vigent exclusivament l'ordenació de l'Illa 1 del PE

2 Modificació puntual del Pla Especial del Passeig de Barcelona, aprovada definitivament el 25.11.85.
Vigent exclusivament l'ordenació de les illes 4 i 5 del PE.

3. Pla Especial de Rehabilitació del Nucli Antic, aprovat definitivament el 08.10.86
Vigent exclusivament la regulació dels aspectes descrits a l'art. 209 de les Normes del POUM fins que
no sigui revisat segons es preveu al mateix article.

4. Pla Especial de la Vila Vella, tramitat simultàniament amb el POUM

5. Pla Especial de la Ronda Fluvial Est aprovat definitivament el 8.03.89
Vigent exclusivament l'ordenació de les illes qualificades en el POUM com a zona en procés de
renovació urbana, amb planejament de desenvolupament aprovat 8.2.1.

6. Modificació del Pla Especial de Sant Bernat, aprovada definitivament l'11.07.90.
Vigent exclusivament l'ordenació de les illes compreses dins el polígon 1 del PE.

7. Pla Especial de la Moixina - Pla de Llacs aprovat definitivament el 7.10.93.
Vigent exclusivament la delimitació i regulació dels “espais per a usos hostaler-recreatiu” i dels “edificis
i usos incompatibles” situats al sud del vial St. Jordi.

8. Modificació del Pla Especial del Passeig de Barcelona, aprovada definitivament el 22.05.96.
Vigent exclusivament regulació dels usos de les illes 2,3,4 i 5 de la modificació.

9. Pla Especial del Nucli antic 2, aprovat definitivament el 08.07.98
Vigent exclusivament l'ordenació les illes qualificades en el POUM com a zona en procés de renovació
urbana, amb planejament de desenvolupament aprovat 8.2.1.

10. Pla Especial de Casal Marià. Aprobat definitivament el 31.10.01

11. Pla Especial d'ordenació del Parc de St. Roc. Aprobat definitivament el 31.10.01

12. Pla Especial de l'illa compresa entre els carrers Serra i Ginesta, Lorenzana, Valls Nous, i Clivillers.
Aprobat definitivament el 18.12. 01.

13. Pla Especial de l'illa delimitada pels carrers, Joaquim, Estanislau i Marià Vayreda, i Secretari
Daunis. Aprobat definitivament el 24.07.02.

Estudis de Detall

ED Farigola – Viola aprovat definitivament el 22.01.98
Vàlid únicament quant a la secció transversal de les edificacions.

ED Segona Fase Mas Baix aprovat definitivament el 19.10.77
Vàlid únicament quant a l'ordenació de les edificacions a les Zones d'edificació aïllada A i C

ED Illa 5 del Pla parcial de Les Fonts aprovat definitivament el 17.03.88
Vàlid quant a separacions de l'edificació respecte als límits de parcel·la.

ED Illa C/Joan Maragall J. Saderra i Av. Pirineus aprovat definitivament el 19.11.98
Vàlid quant a l'ordenació volumètrica.

ED illa 1 del Polígon C del Pla Parcial de Les Fonts, aprovat definitivament el 17.03.88
Vàlid quant a l'ordenació de l'edificació plurifamiliar adossada a l'edifici existent.

ED volums parcel·la carrers Ctra. Riudaura, Setrill i camí de Rebaixinc, aprovat definitivament el
21.02.02

ED Alineació C/ Macedònia, aprovat definitivament el 22.11.01

ED Illes A,B,C entre els carrers Martí l'Humà, Roses i Bernat de Peramola. Aprobat definitivament el
04.09.01. Vigent quant a l'ordenació de l'illa C.

Altres normes d'ordenació aprovades, vigents.

Normes complementàries per a les ampliacions de grups del Xiprer i Les Planotes, de 25.01.89 Vàlides
exclusivament per a les zones A,B i C

Normes aplicables com a específiques a la zona 12.6 corresponent del POUM:
Normes complementàries del Grup d'habitatges Verge del Tura, aprovades definitivament el 4.04.01
Normes complementàries, Text Refós, del Grup d'habitatges Benavent, aprovades definitivament el
13.09.00.
Normes reguladores del Grup d'habitatges de St. Pere Màrtir aprovades provisionalment el 9.07.75.
Normes complementàries del Grup de St. Pere Màrtir, plaça, aprovades definitivament el 17.07.96.
Normativa cromàtica de St. Pere Màrtir. Aprovada definitivament el 25.09.97.