



Ajuntament de Banyoles

Adaptació, correccions d'errors materials i ajustos de la Normativa Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL de BANYOLES

Maig de 2022 - DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

INDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	5
1.1. Introducció.....	5
1.2. Objecte de la modificació puntual.....	5
1.3. Iniciativa de la modificació.....	5
1.4. Justificació legal de la modificació	5
1.4.1. Legislació urbanística vigent	5
1.4.2. Planejament territorial urbanístic	6
1.4.3. Planejament urbanístic general	6
1.5. Iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació.....	6
2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA	8
2.1. Ajustos a la normativa en relació a la llei d'urbanisme	8
2.1.1. Article 25. Projectes d'urbanització	8
2.1.2. Article 52. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació	8
2.1.3. Article 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament.	9
2.1.4. Article 67. Gestió i execució dels sistemes urbanístics	12
2.1.5. Article 190. Disposicions generals. Construcció en sòl no urbanitzable	13
2.1.6. Article 191. Construccions agràries	14
2.1.7. Article 192. Construccions ramaderes	14
2.1.8. Article 228. Paràmetres bàsics d'un POUM	15
2.1.9. Article 240. Parcel·la mínima	16
2.2. Ajustos a la normativa en coherència amb el planejament anterior al POUM	16
2.2.1. Article 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, configuració flexible, clau R43	16
2.2.2. Article 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera separades del vial, Clau R53.	18
2.2.3. Article 249. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar	19
2.2.4. Article 272. Planta coberta	20
2.2.5. Disposició transitòria quinta	22
2.3. Aclariments i altres ajustos a la normativa	22
2.3.1. Article 61. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents	22
2.3.2. Article 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades a vial, Clau R52.	23

2.3.3. Article 148. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2, Clau R61.	23
2.3.4. Article 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2, Clau R62.	23
2.3.5. Article 246. Ocupació màxima de la parcel·la	24
2.3.6. Article 258. Pati d'illa	25
2.3.7. Article 260. Edificacions en els patis d'illa i tanques	25
2.3.8. Article 261. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions	26
2.3.9. Article 264. Façanes d'un edifici	26
2.3.10. Article 267. Planta baixa	26
2.3.12. Article 268. Planta soterrani	28
2.3.13. Article 271. Planta sotacoberta	28
2.3.14. Article 276. Elements tècnics i compositius d'un edifici	28
2.3.15. Article 307. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	29
2.3.15. Article 308. Superfície d'aparcament	29
2.3.16. Article 309. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.	30
3. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS	32
3.1. Imprudència de la memòria social	32
3.2. Imprudència de l'informe ambiental.....	32
3.3 Imprudència de l'estudi de mobilitat generada.....	32
3.4 Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona	33
4. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA	35
Art. 25. Projectes d'urbanització	35
Art. 52. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació	35
Art. 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament	36
Art. 61. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents	40
Art. 67. Gestió i execució dels sistemes urbanístics	41
Art. 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, configuració flexible, Clau R43.	42
Art. 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineada a vial. Clau R52.	44
Art. 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera separades del vial. Clau R53.	45
Art. 148. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61.	47
Art. 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2. Clau R62.	50
Art. 190. Disposicions generals. Construcció en sòl no urbanitzable	51

Art. 191. Construccions agràries	52
Art. 192. Construccions ramaderes	53
Art. 228. Paràmetres bàsics d'un POUM	54
Art. 240. Parcel·la mínima	55
Art. 246. Ocupació màxima de la parcel·la.	55
Art. 249. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar	56
Art. 260. Edificacions en els patis d'illa i tanques	58
Art. 261. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions	59
Art. 264. Façanes d'un edifici	59
Art. 267. Planta baixa	59
Art. 268. Planta soterrani	63
Art. 271. Planta sotacoberta	63
Art. 272. Coberta	63
Art. 276. Elements tècnics i compositius d'un edifici	64
Art. 307. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.	65
Art. 308. Superfície i densitat màxima d'aparcaments	66
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINTA	67

ANNEX 1 - NORMATIVA ZONA XALETS AÏLLATS S3 TRPGOU 2001

ANNEX 2 – PERI ABAD BONITUS

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. INTRODUCCIÓ

El POUM és el resultat de la revisió del planejament general (d'ara en endavant PGOU), aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 18 de gener de 1984, del seu text refós aprovat el 18 de desembre del 2001 i del conjunt de les seves modificacions i de la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Amb anterioritat al PGOU del 1984, el municipi de Banyoles es regulava amb el Pla General d'Ordenació de Banyoles aprovat definitivament per part de la Comision Superior de Ordenación Urbana de la Provincia de Gerona, en sessió de 18 de maig de 1956.

Per altra banda, consta publicada al DOGC de 31/12/2021, la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, que en l'apartat de IV Mesures administratives, conté el títol XII, capítol III, relatiu a les modificacions legislatives en matèria d'urbanisme.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Durant el temps transcorregut des de la publicació del POUM, s'han detectat algunes errades que cal corregir així com aspectes de la normativa que requereixen aclariments o ajustos per facilitar-ne la interpretació i aplicació i /o per millorar-ne la regulació.

Per altra part aquesta modificació puntual incorpora l'adaptació de la normativa urbanística del POUM a la modificació de la llei d'urbanisme efectuada per la llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

L'objecte d'aquesta modificació és ::

1. Realitzar ajustos a la normativa urbanística del POUM de Banyoles per adaptar-la a la modificació de la llei d'urbanisme efectuada per la llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
2. Corregir errors materials detectats en la normativa urbanística del POUM, en coherència amb les determinacions normatives de l'anterior planejament urbanístic, el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de 2001.
3. Realitzar ajustos en determinats articles de la normativa urbanística per facilitar-ne la interpretació i aplicació i /o per millorar-ne la regulació.

1.3. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual es promou per iniciativa de l'Ajuntament de Banyoles, segons el que estableix l'article 85.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, per remissió de l'art. 96 del mateix text legal, i els criteris de modificació de l'art. 12 del POUM de Banyoles.

1.4. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA MODIFICACIÓ

1.4.1. LEGISLACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

La legislació urbanística d'aplicació és la següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- RDL 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Aquesta modificació puntual s'efectua en base a l'article 96 *Modificació de les figures de planejament urbanístic* i a l'article 97 *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic* del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (d'ara endavant TRLU).

L'article 12 del POUM i l'art. 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament està subjecte a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació.

L'article 96 del TRLU estableix que les propostes d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, i l'art. 12 del POUM indica que la proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del TRLU i en general als articles que siguin d'aplicació tal com determina el Capítol " *Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic*" del TITOL TERCER del mateix text.

Malgrat el termini de vigència del POUM de Banyoles, no s'escau sol·licitar l'informe a la comissió territorial d'urbanisme de Girona abans de la tramitació, segons allò previst a l'art. 99.2.a) del TRLU, atès que la modificació prevista no s'inclou en cap dels supòsits establerts a l'art. 99.1 del TRLU.

1.4.2. PLANEJAMENT TERRITORIAL URBANÍSTIC

El planejament territorial que afecta el municipi de Banyoles, és:

- Pla Territorial parcial de les Comarques Gironines (d'ara en endavant PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010, publicat al DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010.

1.4.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

El planejament urbanístic general vigent al municipi de Banyoles, és:

Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany (d'ara en endavant PDUPE), aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril de 2010.

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament en sessió de 22 de desembre de 2020 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicat al DOGC núm. 8340, de 12 de febrer de 2021, als efectes de la seva executivitat (POUM).

1.5. INICIATIVA, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

La modificació no proposa cap increment de sostre o densitats, ni intensitat o transformació d'usos. Tampoc comporta una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius del POUM. No s'adopten nous criteris respecte l'estructura general i orgànica, o el model d'ordenació.

La proposta de modificació no s'inclou en cap dels supòsits de revisió previstos a l'art. 95 del TRLU.

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Banyoles es tramita d'acord amb el que preveuen els articles 73 i ss del TRLU i 117 i ss del RLU pel que fa referència als actes preparatoris per a la seva formulació, tramitació i aprovació.

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

2.1. AJUSTOS A LA NORMATIVA EN RELACIÓ A LA LLEI D'URBANISME

La present modificació afecta els paràmetres normatius del POUM de Banyoles que s'indiquen tot seguit :

(en blau, el text que s'afegeix, i en vermell i ratllat, el text que s'exclou)

2.1.1. ARTICLE 25. PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Es proposa afegir un nou apartat 5 a l'article 25 del POUM de Banyoles, en coherència amb la modificació de la llei d'urbanisme a través de la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, que permet l'execució de les obres d'urbanització per fases.

Art. 25. Projectes d'urbanització

(.....)

5. Quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència. En aquest sentit, s'entén per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

2.1.2. ARTICLE 52. LLICÈNCIES EN CONSTRUCCIONS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

Es proposa d'adaptar el POUM a la modificació de la llei d'urbanisme a través de la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, respecte als criteris d'intervenció en construccions i usos fora d'ordenació, es proposa reajustar la regulació de l'article 52 del POUM de Banyoles per metre la retirada dels elements perillosos d'aquestes construccions:

Art. 52. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

(.....)

3. La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el règim jurídic següent, d'acord amb el que estableix l'article 108 del TRLU:

A. Obres prohibides i obres autoritzables:

a) Obres prohibides:

obres de consolidació;

obres d'augment de volum;

obres de modernització; i

obres que incrementin el valor d'expropiació, ni de reparcel·lació dels edificis o instal·lacions.

b) Obres autoritzables:

Amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornament i conservació de l'immoble, com també les obres destinades a facilitar la accessibilitat, la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la regulació sectorial en aquesta matèria. Les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars.

c) El valor de les obres que s'autoritzin no serà, en cap cas compensat en els expedients expropiadors, de reparcel·lació o de compensació.

d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de provisionals per a les obres autoritzables estarà condicionada a la anotació marginal corresponent de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

B. Usos i activitats autoritzables:

a) ...

b) Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, es podrà autoritzar com a usos provisionals si es destinen a la relació d'usos establerts a l'article 53.3.f) del TRLU ~~en els seus apartats 3 i 5~~, amb les condicions establertes a l'apartat 3.A.d del present article.

c) ...

2.1.3. ARTICLE 53. LLICÈNCIES EN CONSTRUCCIONS I USOS AMB VOLUM DISCONFORME AMB EL PLANEJAMENT.

Es proposa d'adaptar el POUM a la modificació de la llei d'urbanisme a través de la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, respecte als criteris d'intervenció en construccions i usos amb volum disconforme, es proposa reajustar la regulació dels articles 52, 53 i 228 del POUM de Banyoles, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament

(.....)

2. A l'efecte del que estableix el punt anterior, s'entenen per paràmetres bàsics del nou planejament les determinacions sobre alçada, **nombre de plantes**, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i/o establiments i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl que es tracti.

3. La situació de volum disconforme comportarà el règim jurídic següent, **excepte en el cas de construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits**:

A. Obres autoritzables, **amb les limitacions de l'apartat 4**:

~~a) Es permeten obres de consolidació, rehabilitació i canvi d'ús, però no les d'increment de volum i/o sostre. Les obres de gran rehabilitació s'admetran si prèvia o simultàniament s'adeqüen a les condicions bàsiques d'ordenació.~~

~~b) S'admet la divisió de propietat horitzontal d'acord amb les condicions del planejament.~~

~~c) En els casos que s'autoritzi obres en volums disconformes s'haurà d'aportar informació de les finques amb les que confina i adoptar mesures de tractaments de les visuals urbanes, en especial de les mitgeres que quedin vistes que requeriran un tractament de façana.~~

a) Les obres necessàries per enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars.

b) Obres de manteniment, reparació i conservació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar les condicions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial.

c) Obres de consolidació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural.

d) Obres de reforma: Obres per modernitzar o adaptar un immoble i que constitueixen una actuació parcial o global.

- e) Obres d'ampliació: Obres que incrementen el sostre o volum existent.
- f) Obres de rehabilitació, parcial o global, amb algun dels objectius dels apartats anteriors
- g) Obres de gran rehabilitació, llevat d'aquelles que només en salvin les façanes i que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent, supòsit en el qual la intervenció tindrà consideració d'obra nova a l'efecte d'aquest POUM.

Les obres autoritzables, amb les limitacions de l'apartat 4 i d'acord amb les condicions del POUM de Banyoles, i sempre que no comportin un major grau de disconformitat, podran:

- Fer enderrocs parcials
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns.
- Alterar la composició general o parcial exterior.
- Modificar la volumetria existent. Qualsevol cos, obert o tancat, que tingui com a mínim dos paraments, verticals o horitzontals, fixes o mòbils, que el delimitin, tindrà consideració de volumetria.
- Modificar el sostre existent.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments.

B. Usos i activitats autoritzables, amb les limitacions de l'apartat 4:

a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, es podrà mantenir l'existent mentre l'execució d'aquest pla no en determini el cessament i es compleixin, si escau, les condicions exigides per la legislació sobre prevenció i control ambiental de les activitats. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest POUM i les ordenances reguladores corresponents.

b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c) Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme, es podran autoritzar sempre que els nous usos i activitats siguin conformes amb les definides per aquest POUM, a les zones on s'ubiquin.

4. Les obres, usos i activitats autoritzables venen limitades pels diferents supòsits de disconformitat que s'indiquen tot seguit, i en cap cas, podran comportar un major grau de disconformitat que l'existent:

A. Per ultrapassar el nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada màxima reguladora, hi haurà les limitacions següents:

a) Si es supera el nombre de plantes en una planta o menys i/o l'alçada reguladora màxima en menys de 3,0 m., s'admetrà les obres de l'apartat 3.A., limitades segons s'indica:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: Admès
- Alterar la composició parcial exterior: Admès
- Modificar la volumetria existent: Admès només dins el gàlib edificable i sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació prevista al planejament urbanístic municipal.

- Modificar el sostre existent: S'admet sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

b) Si es supera el nombre de plantes en més d'una planta, i/o l'alçada reguladora màxima en més de 3,0 m., s'admetrà les obres de l'apartat 3.A. limitades segons s'indica:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Només s'admet la disminució del volum.
- Modificar el sostre existent: Només s'admet la disminució del sostre.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

B. Per ultrapassar la profunditat edificable, s'admetrà les obres de l'apartat 3.A. limitades segons s'indica:

a) En volumetria definida, si es supera el fons edificable en fins a 1 m. cal atendre's al supòsit de l'art. 61.5 del POUM, cas contrari, caldrà atendre's als supòsit següent.

b) Si es supera el fons edificable en més de 1 m.:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: Admès
- Alterar la composició parcial exterior: Admès
- Modificar la volumetria existent: Admès sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació prevista al planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: S'admet sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

C. Per ultrapassar les separacions mínimes a límits i/o les condicions de vol/cossos sortints:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.

- Modificar la volumetria existent: Admès només dins el gàlib edificable i sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació prevista al planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: S'admet sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

D. Per ultrapassar el sostre màxim:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Només s'admet la disminució del volum.
- Modificar el sostre existent: Només s'admet la disminució del sostre.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

E. Per ultrapassar la densitat, el nombre d'unitats independents i/o establiments permesos:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Admès d'acord amb les condicions del planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: Admès d'acord amb les condicions del planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Només s'admet la disminució del nombre d'unitats independents i/o establiments d'acord amb les condicions del planejament.

En cas que un immoble s'inclogui en un o més supòsits de disconformitat, caldrà atendre's a les condicions de menor sostre i afectació volumètrica per cadascun dels supòsits.

2.1.4. ARTICLE 67. GESTIÓ I EXECUCIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

S'afegeix un nou subapartat 6 a l'article 67 del POUM en coherència amb la modificació de la llei d'urbanisme a través de la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 67. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

(.....)

6. Les infraestructures relatives als sistemes urbanístics s'han d'implantar als terrenys que el planejament urbanístic reservi amb aquesta destinació. Tanmateix, aquestes infraestructures es poden implantar sense que el pla estableixi la reserva prèvia en els casos següents:

- a) En cas que la legislació sectorial corresponent reguli instruments específics per a l'execució de la infraestructura que siguin vinculants per al planejament urbanístic.
- b) Les infraestructures d'equipament comunitari en cas que, d'acord amb el planejament urbanístic, s'admeti tant l'ús de l'equipament com altres usos d'aprofitament privat en terrenys que tenen la condició de solar.
- c) Els centres destinats a prestar serveis d'interès públic o social en cas que, d'acord amb el planejament, s'admetin tant l'ús de l'equipament com altres usos, d'aprofitament privat, en les construccions a què fa referència l'article 47.3 del TRLU o, si no està admès expressament, si concorren les circumstàncies de l'article 47.3 ter del TRLU.
- d) Els serveis tècnics en sòl no urbanitzable en els supòsits a què fa referència l'article 48 bis i els que comportin exclusivament l'execució d'obres de connexió simple d'una actuació legalment implantada a la xarxa pública del servei corresponent, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

2.1.5. ARTICLE 190. DISPOSICIONS GENERALS. CONSTRUCCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

Es corregeix l'apartat f) de l'article 190 del POUM i s'hi afegeix un nou apartat j), en coherència amb la modificació de la llei d'urbanisme a través de la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 190. Disposicions generals. Construcció en sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- f) ~~Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.~~ Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'art. 47.3 del TRLU.
- g) Les actuacions específiques per a destinar-les a les activitats o equipaments d'interès públic que es relacionen a l'article 47.4 del TRLU.
- h) Rehabilitar i reconstruir masies i cases rurals o altres construccions, d'acord amb les determinacions de l'article 47.3 del TRLU.

i) La transformació de masies i cases rurals, incloses en el catàleg, que es vulguin convertir en hotels, amb l'excepció de la modalitat hotel-apartament, que no s'admet. En el cas que es tracti d'ampliacions dels usos hotelers autoritzats es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

j) [Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial.](#)

(.....)

2.1.6. ARTICLE 191. CONSTRUCCIONS AGRÀRIES

Es corregeix les condicions d'alçada i d'ocupació en coherència de l'article 191 del POUM en coherència amb la modificació de la Llei d'urbanisme a través de la Llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 191. Construccions agràries

(.....)

2. Els coberts i magatzems agrícoles s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície de la finca. S'admetrà comptabilitzar finques discontinues sempre que s'inscriuï registralment la seva agrupació i que es destinin a la mateixa explotació agrària, però en el seu conjunt caldrà acreditar que compleixi les condicions de finca mínima regulada.
- La separació mínima serà de 10 metres a límit de finca, de 15 metres a l'eix dels camins i de 50 metres a les carreteres.
- L'alçada màxima de l'edificació serà de ~~10~~ 12 metres, excepte les sitges agrícoles, que podran tenir una major alçada si no provoquen un impacte paisatgístic greu.
- En els llocs on sigui freqüent l'arbrat es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar dins de la gamma dels colors terrossos, sense admetre el color blanc. La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc i s'utilitzaran materials, acabats i colors, de bona qualitat i adequats a l'entorn.
- No s'admeten les cobertes de fibrociment.

(.....)

5. Si per necessitats de l'activitat agrària i per qüestions tècniques/econòmiques de l'explotació, cal ampliar les construccions superant els paràmetres establerts, o bé es superen els llindars de ~~500~~ 5000 m² d'ocupació en planta, ~~1.000 m² de sostre total o~~ 10 o 12 metres d'alçada, estarà subjecte a informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme. Així mateix s'haurà de efectuar un estudi d'impacte i integració paisatgística d'acord amb l'article 19 del Decret 343/2006 pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de Protecció, gestió i ordenació del paisatge.

2.1.7. ARTICLE 192. CONSTRUCCIONS RAMADERES

Es corregeix les condicions d'alçada i d'ocupació en coherència de l'article 192 del POUM en coherència amb la modificació de la Llei d'urbanisme a través de la Llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 192. Construccions ramaderes

(.....)

2. Les construccions destinades a l'ús de ramaderia intensiva s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva construcció no superarà el 15% de la superfície de la finca, i caldrà acreditar que la finca compleixi amb la superfície mínima regulada, i que si bé podrà conformar-se de terrenys discontinus, hauran de formar una unitat orgànica que s'haurà de inscriure en el Registre de la propietat. En aquest cas, l'edificació se situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió i es requerirà la inscripció en el Registre de la propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
- L'alçada màxima permesa serà de ~~40~~ 12 metres. S'admet que l'alçada sigui superior quan aquesta alçada està degudament justificada i com a situació puntual, i no podrà sobrepassar una ocupació del 15 % de la superfície construïda.
- La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres, però si es destinada a porcí serà de 25 metres. Aquestes dimensions s'han de mesurar en relació a les edificacions principals de la granja, entenent aquestes com les edificacions destinades a estabulacions i/o permanència d'animals, no als cossos edificats complementaris, com magatzems, coberts i similars.
- La distància mínima al sòl urbà i urbanitzable serà de 150 metres, a les carreteres de 50 metres, i de les escorrenties naturals de 25 metres sens perjudici de les distàncies que fixi la normativa sectorial vigent per a cada espècie animal..
- En els llocs on sigui freqüent l'arbrat es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
- Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar dins de la gamma dels colors terrossos, sense admetre el color blanc. Les edificacions seran de planta rectangular, volum simple, coberta a dos aigües i amb el tractament exterior adequat a l'entorn.
- Les cobertes no podran ser de fibrociment.
- En el cas de granges situades dins del sòl de protecció especial s'extremaran les condicions d'integració ambiental, situant-les en els llocs de menor impacte, i construint-se amb composicions arquitectòniques que corresponguin al tipus tradicionals del lloc, amb materials, acabats i colors tradicionals.

3. Si per necessitats de l'activitat ramadera i per qüestions tècniques/econòmiques de l'explotació, cal ampliar les construccions superant els paràmetres establerts, o bé es superen els límits de ~~500~~ 5000 m² d'ocupació en planta, ~~1.000 m² de sostre total o 10~~ o 12 metres d'alçada, llevat del supòsit de l'art. 49.3 del TRLU, estarà subjecte a informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme, mitjançant el procediment regulat a l'article 59 del RPLU. Així mateix s'haurà de efectuar un estudi d'impacte i integració paisatgística d'acord amb l'article 19 del Decret 343/2006 pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de Protecció, gestió i ordenació del paisatge.

(.....)

2.1.8. ARTICLE 228. PARÀMETRES BÀSICS D'UN POUM

Es proposa ajustar el llistat de paràmetres bàsics de planejament regulats a l'article 228 del POUM en coherència amb la modificació de la Llei d'urbanisme a través de la Llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022 i l'art. 53 del POUM de Banyoles, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 228. Paràmetres bàsics d'un POUM

(....)

2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

- El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.

- La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
- El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- La situació de les edificacions i construccions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
- L'ocupació de les edificacions prevista per cada parcel·la o àmbit de planejament..
- L'alçada i nombre de plantes de les edificacions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
- ~~— Els paràmetres d'una zona urbanística regulats en les normes urbanístiques del POUM.~~
- ~~— Els paràmetres de l'ordenació detallada del sòl urbà d'aquest POUM corresponents a les zones dels teixits històrics i tradicionals, que són les zones R1 Nucli Antic i R2 Urbà tradicional.~~

(....)

2.1.9. ARTICLE 240. PARCEL·LA MÍNIMA

En coherència amb les modificacions anteriors i la modificació de la llei d'urbanisme a través de la llei de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2022 es proposa modificar l'art. 240 del POUM de Banyoles, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 240. Parcel·la mínima

(.....)

3. En una parcel·lació **de parcel·la en situació de disconformitat**, mai es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, **ni es podrà incrementar la disconformitat ni incomplir amb les condicions d'edificabilitat aplicables a cada zona i per cada parcel·la**. En tot cas, les parcel·les que en resultin hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

2.2. AJUSTOS A LA NORMATIVA EN COHERÈNCIA AMB EL PLANEJAMENT ANTERIOR AL POUM

La present modificació afecta els paràmetres normatius del POUM de Banyoles que s'indiquen tot seguit :

(**en blau**, el text que s'afegeix, i en **vermell i ratllat**, el text que s'exclou)

2.2.1. ARTICLE 137. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA, CONFIGURACIÓ FLEXIBLE, CLAU R43

El planejament general vigent anterior al POUM era el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana (TRPGOU) de Banyoles aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 18 de desembre de 2001 publicat al BOP 69 d'11 de maig de 2003, i posteriorment al DOGC número 4965 de 10 de setembre de 2007. Aquest qualificava com a zona de xalets aïllats, clau S3, les illes de l'entorn del passeig Mn. Lluís Constants i de la part final de l'av. Països Catalans. Aquesta normativa establí la separació mínima de les edificacions a veïns en 3,00 m, amb l'excepció de parcel·lacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de l'any 1984 en que s'admetia una separació mínima de 2,00m. (Veure document 1 de l'annex 1). Aquesta separació de 2,00 m però en el Pla General de l'any 1984 era de 1,50 m tal com es pot veure en el document 2 de l'annex 1) i tal com de manera encertada recull la normativa del POUM com a excepció per la subzona R62m que abasta les antigues illes qualificades com a zona de xalets aïllats, clau S3 en el TRPGOU.

El vigent POUM qualifica la majoria d'aquestes illes com a zona residencial de cases aïllades p.m. 400 m2 subzona R62m, mentre que les mes denses les qualifica com a zona residencial d'ordenació oberta, configuració flexible, subzona R43c.

La regulació de la zona de cases aïllades R62 està regulada en l'article 149 de les NNUU, mentre que la normativa específica de la subzona de cases aïllades R62m recull com a paràmetres especials les separacions a veïns que recull l'especificitat de l'art. 149.7.13.

Es proposa traslladar les condicions de l'art. 149.7.13 a la subzona R43c.

També es proposa modificar les especificitats per a les subzones R43a, R43b i R43c, de l'apartat 7 de l'article 137, per aclarir l'edificabilitat i ocupació màxima de la parcel·la en relació a l'edificació principal i auxiliar.

Art. 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, configuració flexible, Clau R43.

(.....)

7. Especificitats

7.1. A la subzona R43a que prové del sector UP2 s'aplicaran els següents paràmetres:

- Separació mínima a partió: 3 metres
- Ocupació màxima: 60% **que inclou principal i auxiliar**
- Alçada reguladora màxima: 9,50 metres = PB+2
- La tanca de parcel·la serà d'obra massissa fins a 1,1 m i vegetal fins a 1,8 m
- L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat i d'ús privat per els habitatges
- El nombre màxim d'habitatges serà de 25

7.2. A la subzona R43b s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 600 m2
- Ocupació màxima: 60% **que inclou principal i auxiliar**
- Alçada reguladora màxima: 10 metres = PB+2
- Edificabilitat: la resultant d'aplicar el numero de plantes sobre la ocupació màxima permesa.
- Separacions a llindars: 3 m.
- Els espais no edificats seran enjardinats i no es permetrà edificació auxiliar.

7.3. A la subzona R43c s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 400 m2
- Ocupació màxima: 60% **per l'edificació principal i 12% per la construcció auxiliar**
- Construccions auxiliars: s'admeten amb una ~~ocupació màxima, complementària a la principal, del 12% de la parcel·la i d'una~~ alçada màxima de 3 m. amb una coberta no transitable. Es poden adossar a les partions si hi ha un previ acord amb la finca amb la que confina.
- Alçada reguladora màxima:
 - o 13 metres = PB+3
 - o 10 metres = PB+2
 - o 7 metres = PB+1
- Separacions a llindars: 3 metres en PB+2 i de 5 m en PB+3, a excepció de la façana dels vials que podrà situar-se a la alineació del vial. S'admetrà que la part sota rasant es pugui adossar a les partions veïnes i podrà ocupar un màxim del 80% de la superfície del solar condicionat a que es destini exclusivament a aparcament.

- Les separacions que es fixen com a mínimes a les partions, podran ser de 2 metres a les parcel·lacions anteriors al 1984 i fins a PB+1.
- Els espais no edificats seran enjardinats.
- A partir del 80% de la superfície edificable només s'admet que es destini a usos admissibles diferents dels residencials habitatge
- S'admet a més els usos recreatius i espectacles de tipus I en situació 2ª
- Les separacions als partions dels veïns poden no ser aplicables en els següents casos:
 - a) Si es tracta d'una edificació adossada a la mitgera, podrà seguir adossada a la mitgera.
 - b.1) Si es tracta d'una edificació de nova planta que en tingui una de veïna de més d'una planta adossada a la mitgera, podrà construir-se també adossada a aquesta en totes les plantes.
 - b.2) Si l'edificació veïna és d'una sola planta podrà també construir-se part de la nova edificació en planta baixa adossada a la mitgera i la resta de les plantes amb la separació d'acord amb la normativa.
 - Si es tracta d'una edificació que, seguint l'antiga normativa de l'anterior Pla General, estigui separada de la línia de mitgera una distància de 1,5 m, podrà seguir-se l'edificació mantenint aquesta reculada, en el supòsit d'ampliació.

(.....)

2.2.2. ARTICLE 143. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES, SUBZONA INDIVIDUALS EN FILERA SEPARADES DEL VIAL, CLAU R53.

Es proposa:

Per una banda, aclarir que la posició de les edificacions auxiliars no podrà ocupar l'espai lliure d'edificació a les separacions laterals al límit dels blocs de cases agrupades, entre el bloc de cases i el límit de parcel·la, en coherència amb la imatge per aquesta tipologia d'ordenació urbanística, modificant l'apartat 5 de l'article 143.

Per altra banda, afegir un nou apartat a la subzona R53f per incorporar les determinacions normatives de la modificació del Pla especial de reforma interior Abat Bonito i carrer Estricadors.

Art. 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera separades del vial. Clau R53.

(.....)

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
- 6,50 m. (PB+1PP)

Edificacions auxiliars: 50% pati fins a 3,6 m d'alçada màxima, si en els plànols d'ordenació no s'estableix el contrari. En cap cas, ni subclau, aquestes edificacions auxiliars podran ocupar les separacions laterals a l'extrem dels bloc de cases, a l'espai lliure entre blocs de cases agrupades i el límit de parcel·la, en coherència amb l'ordenació de blocs edificats.

(.....)

7. Especificitats

(.....)

7.6. A la subzona R53f, que prové del Pla Especial Abad Bonitus, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: No s'estableix cap valor mínim.
- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)

- S'admetrà els habitatges unifamiliars en filera, en una mateixa parcel·la, a raó de 110 m² de sòl per habitatge, sotmesos al règim de divisió horitzontal, formant un cos edificat continu, amb accessos independents.
- La coberta serà inclinada a dos vessants amb carener centrat i paral·lel al vial. Seran de teula i pendent del 30%.
- Separacions: alineació obligatòria a 3 m. del carrer i de les parcel·les extremes.

(....)

2.2.3. ARTICLE 249. MODIFICACIONS DE LA TOPOGRAFIA DEL TERRENY D'UNA PARCEL·LA PER EDIFICAR

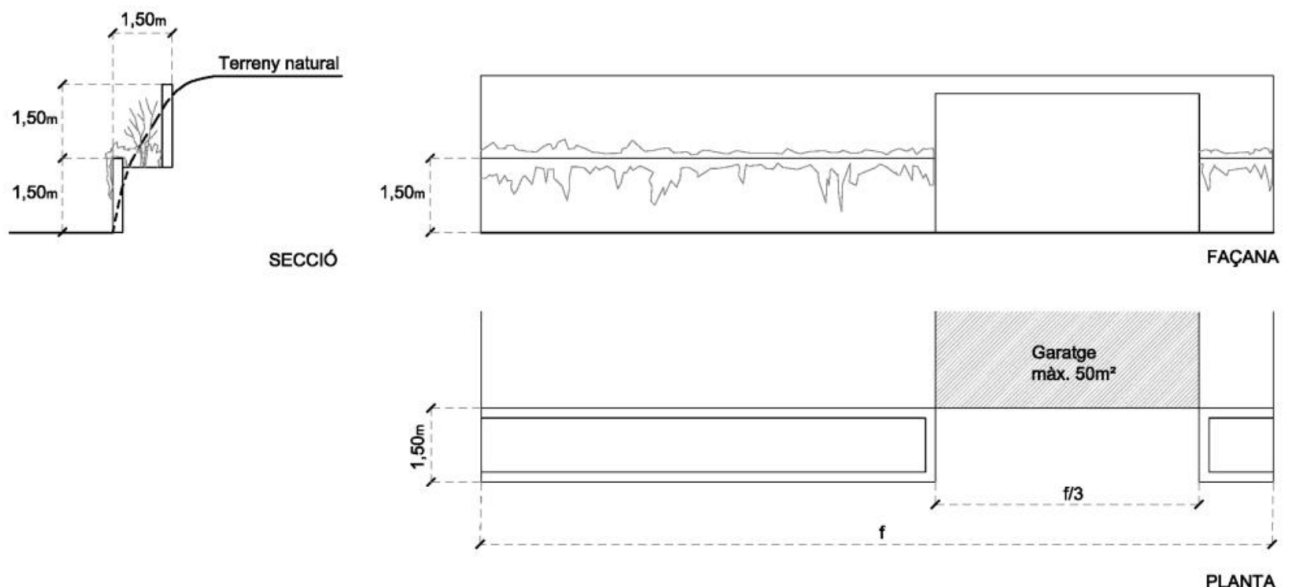
Es proposa modificar l'apartat 2 i 4 de l'article 249 amb l'objectiu de permetre adaptar la topografia en coherència amb allò que es fixava l'art. 31 de l'annex I del TRPGOU.

Art. 249. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar

(....)

2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. S'hauran d'esglaonar les diverses plataformes fins arribar al desnivell de la parcel·la mitjançant murs no superiors a 1,50 metres i separats entre ells 1,50 metres, i que l'espai entre murs respecti la relació 1/1 sense que el mateix estigui tractat amb plantació arbustiva.

En els casos que s'executin dos murs, s'admetrà que, a partir de l'alineació del segon mur, s'adossi una construcció auxiliar d'una façana màxima d'un terç de la façana de la parcel·la i d'una superfície màxima de 50 m², situada a la franja de separació regulada a cada zona.

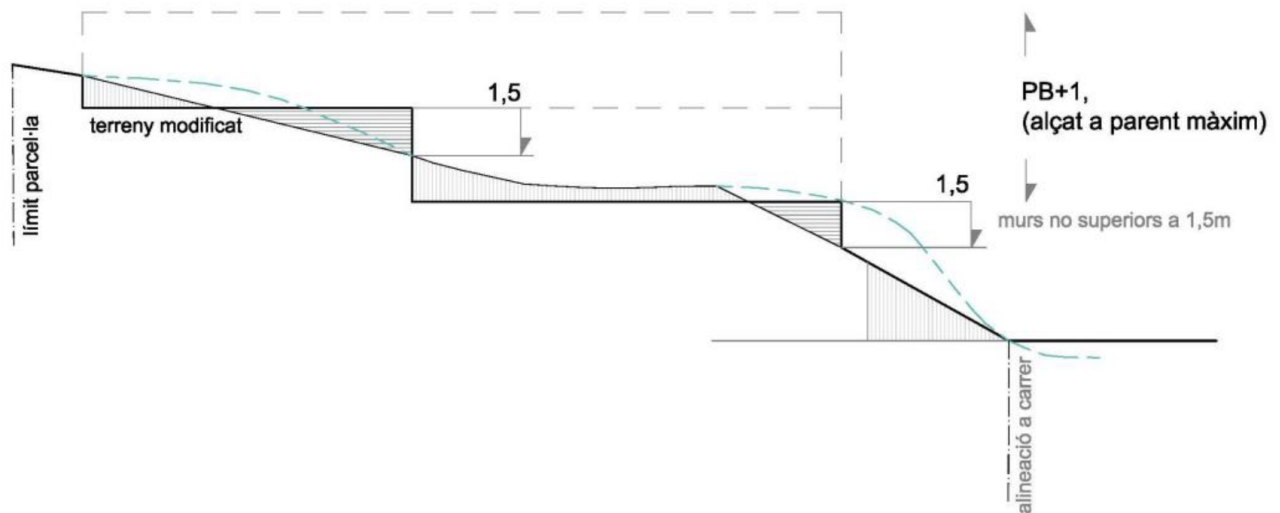


En els límits amb l'alineació amb el carrer on el terreny quedi deprimit respecte el carrer, es podrà superar el nivell natural del terreny per assolir la rasant del carrer on afronti, sense superar-la, i respectant el límit natural dels veïns, que no es podrà superar, llevat d'acord exprés amb el veí. Excepcionalment, s'admetrà allò previst a l'apartat 7 i 7bis en els límits amb el carrer o altres espais públics.

3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar, **en cap cas**, llevat del supòsits excepcionals previstos a l'apartat 7 i 7bis, el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical

i 3 l'horitzontal. En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn, es podrà flexibilitzar aquesta norma sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.

4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny i **1,50 m. per sota**, segons es defineixen en l'article 241, terreny i pendent d'una parcel·la. Es prendrà de referència les rasants més baixes del terreny natural o homogeni, segons correspongui a aquesta condició.



(....)

7. En el cas d'un terreny complex i singular, i d'acord amb les directrius de paisatge del planejament territorial que regulen aspectes en relació amb les edificacions aïllades, es podrien flexibilitzar els paràmetres definits en aquest article, sempre que estigui justificat en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

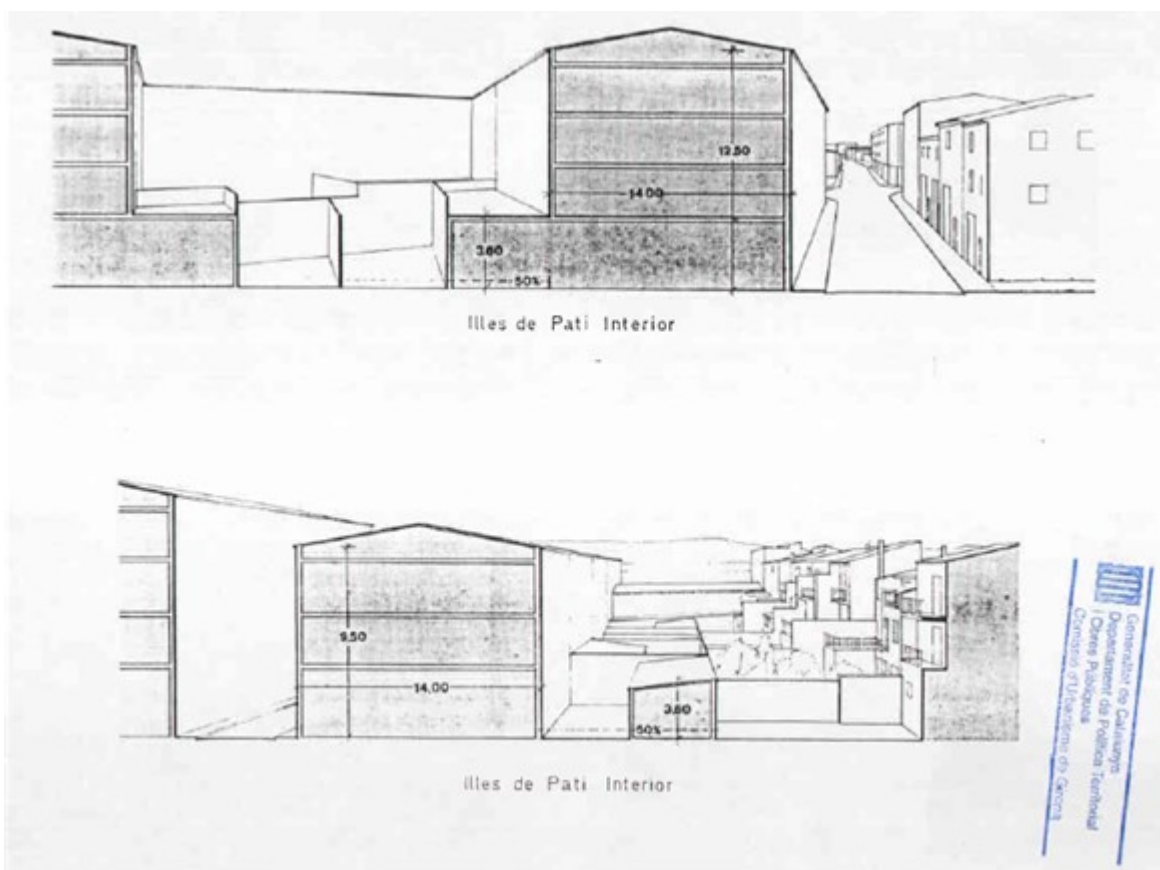
7bis. En aquells terrenys únics o dins illes, amb un pendent superior al 8% (el pendent es determinarà traçant una línia fictícia que uneixi les rasants entre els carrers que limiten l'illa o els límits extrems del terreny), s'admetrà la nivellació del sòl en terrasses amb les condicions següents:

- La plataforma de nivellació de la vora de les partions, inclòs el carrer, no es podrà situar a més de 1,00 m. per sobre, ni 1,50 m. per sota de la cota natural de la partió.
- A l'interior de parcel·la, caldrà regir-se per les condicions de l'apartat 4 d'aquest article.

(....)

2.2.4. ARTICLE 272. PLANTA COBERTA

Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article 272 per regular la posició del carener de coberta i evitar actuacions incoherents amb l'entorn construït existent, i modificar l'apartat 4 i afegir un nou apartat 5 per aclarir les condicions de coberta distingint entre l'edificació principal i/o dins fons edificable, respecte l'auxiliar o en pati d'illa d'acord amb allò que admetia el PGOU, tal i com es mostra a les imatges que acompanyen aquest escrit.



Art. 272. Coberta

(....)

2. Si la coberta dels edificis és inclinada serà preferentment a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30% i amb carener situat al punt central de l'edificació.

(....)

4. Per a l'edificació principal o aquella dins el fons edificable, en cas de cobertes mixtes solament es podrà construir un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 1,5 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a 1,5 metres de les parets mitgeres.

(.....)

6. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:

a. es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

b. per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.

c. les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'un metre mesurat a partir del pla definit en el punt anterior.

d. per accedir a la coberta amb terrassa es permet la construcció d'un badalot que ha de complir les següents condicions:

- aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen els diversos plans inclinats, formant 45 graus amb l'horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada màxima amb les diverses façanes.
- la superfície màxima ocupada per aquests elements no superarà el 20% de la superfície total de la planta suport, amb un màxim de 20 m².

- la seva alçada màxima serà de 3,00 m.
- l'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.
- el seu tractament serà el mateix que la resta de façanes de l'edifici.

2.2.5. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINTA

Es proposa corregir l'articulat en coherència l'art. 87.8 de la normativa del PGOU per a les parcel·les de dimensions inferiors a les mínimes establertes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINTA

~~S'admetran~~ S'admetrà l'edificació de parcel·les de dimensions inferiors a les mínimes establertes si estan escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla General d'Ordenació de 20/03/1982, ~~admetent-se una tolerància d'un 10 % de la superfície.~~ d'acord amb les característiques de la seva zonificació i proporcionalment a la seva dimensió.

Si la situació de disconformitat de les superfícies mínimes de la parcel·lació ve originada per aquest POUM, per qüestions normatives o generades per afectacions de vialitat, s'admetran parcel·les de dimensions inferiors a les mínimes si estan escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest POUM i la seva edificació d'acord amb les condicions del paràgraf anterior.

2.3. ACLARIMENTS I ALTRES AJUSTOS A LA NORMATIVA

La present modificació afecta els paràmetres normatius del POUM de Banyoles que s'indiquen tot seguit :

(en blau, el text que s'afegeix, i en ~~vermell i ratllat~~, el text que s'exclou)

2.3.1. ARTICLE 61. AJUST DE LÍMITS EN ELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ I DE LES SUPERFÍCIES CORRESPONENTS

S'afegeix un nou subapartat b) a l'apartat 4 de l'article 61, per admetre ajustos en els límits de zona que figuren als plànols d'ordenació del POUM, en els termes que s'exposen tot seguit:

Art. 61. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents

(...)

4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.

a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en el capítol II del títol IX.

b) Els límits d'una qualificació d'una zona urbanística en sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat, fora d'un sector de planejament o PAU, admeten ajustos amb un marge de 0,5 m., fet que caldrà certificar per part de tècnic competent en el marc de l'obtenció de la llicència o comunicació de les obres i sempre que es compleixin les condicions següents:

- Que sigui una alineació que no tingui relació directa o enfrontada amb l'espai públic, o que, en cas d'estar-hi, s'aporti un aixecament topogràfic real de l'àmbit afectat i certificat subscrit per tècnic competent, que justifiqui:

1. En cas de sistema viari, que els límits s'ajusten a les preexistències de la resta de zona i/o parcel·les veïnes o illa, i que no es minva l'ample mínim existent, i es mantenen les alineacions existents a la resta del carrer.

2. En cas de sistema d'espais lliures o d'equipament, que els límits s'ajusten a les preexistències que hi limiten i en coherència amb l'entorn, i que la superfície real manté la superfície prevista a planejament.

- Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins els espais privats regulades en la zona corresponent

(.....)

2.3.2. ARTICLE 142. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES, SUBZONA INDIVIDUALS EN FILERA ALINEADES A VIAL, CLAU R52.

Es proposa aclarir que la posició de les edificacions auxiliars no podrà ocupar l'espai lliure d'edificació a les separacions laterals al límit dels blocs de cases agrupades, entre el bloc de cases i el límit de parcel·la, en coherència amb la imatge per aquesta tipologia d'ordenació urbanística, modificant l'apartat 5 de l'article 152 en els termes següents:

Art. 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineada a vial. Clau R52.

(....)

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
6,50 m. (PB+1PP)
- Edificacions auxiliars: 50% pati fins a 3,6 m d'alçada màxima, si en els plànols d'ordenació no s'estableix el contrari. En cap cas, ni subclau, aquestes edificacions auxiliars podran ocupar les separacions laterals a l'extrem dels bloc de cases, a l'espai lliure entre blocs de cases agrupades i el límit de parcel·la, en coherència amb l'ordenació de blocs edificats.

(...)

2.3.3. ARTICLE 148. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES, SUBZONA DE PARCEL·LA MÍNIMA DE 250 M2, CLAU R61.

Es proposa modificar l'apartat 3 de l'article 148, per aclarir que l'edificabilitat neta és la màxima admissible, i que per tant es correspon al conjunt d'edificacions i/o construccions que computen a edificabilitat a la parcel·la, i per aclarir l'ocupació màxima de la parcel·la en relació a l'edificació principal i auxiliar, en els termes següents:

Art. 148. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61.

(....)

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta **màxima** de parcel·la: 0,80 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60% per l'edificació principal i 12% per l'edificació auxiliar
- Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 2 metres.

(...)

2.3.4. ARTICLE 149. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES, SUBZONA DE PARCEL·LA MÍNIMA DE 400 M2, CLAU R62.

Es proposa modificar l'apartat 3 de l'article 149, per aclarir que l'edificabilitat neta és la màxima admissible, i que per tant es correspon al conjunt d'edificacions i/o construccions que computen a edificabilitat a la parcel·la, i per aclarir l'ocupació màxima de la parcel·la en relació a l'edificació principal i auxiliar, i per modificar

l'especificitat R62b en els mateixos termes respecte l'edificabilitat i l'ocupació, en coherència amb la regulació per a la resta d'especificitats. Tot plegat en els termes següents:

Art. 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2. Clau R62.

(.....)

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta **màxima** de parcel·la: 0,80 m2 sostre/m2 sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50% **per l'edificació principal i 12% per l'edificació auxiliar**
- Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 3 metres.

(....)

7. Especificitats

(....)

7.2. A la subzona R62b, que correspon a l'entorn de la urbanització de Can Puig s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat **màxima de parcel·la**: 0,40 m2sostre/m2sòl.
- Ocupació: 25% **per l'edificació principal i 12% per l'edificació auxiliar**
- S'admeten exclusivament els usos 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la, 2.3e Habitatge d'ús turístic i el 7.2 Aparcament com complementari.

(....)

2.3.5. ARTICLE 246. OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA

Es proposa modificar els apartats 1, 2 i 5:

A l'article 246.1, l'objectiu és el de concretar que el volum d'edificació és per al conjunt de la principal i/o auxiliar.

A l'article 246.2, l'objectiu és retirar el conceptes "independent" dels porxos, per assimilació i coherència amb allò que estableix l'art. 260 del POUM.

A l'article 246.5, en coherència amb el criteri vigent per als accessos des de l'espai lliure al soterrani, s'hi afegeix que tampoc es comptabilitzaran a efectes d'ocupació, ni els accessos, ni els espais de circulació i maniobra oberts a l'espai lliure d'edificació en planta baixa, a nivell del terreny natural o modificat.

Art. 246. Ocupació màxima de la parcel·la.

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació **principal i auxiliar**, inclosos els soterranis i els cossos sortints.

2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb ocupació complementària, i situades independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal com, per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos **independents**, coberts per usos diversos, i altres similars.

(....)

5. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitzen, a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti. **Tampoc es comptabilitzaran a efectes d'ocupació, ni els accessos, ni els espais de circulació i maniobra, que siguin oberts, a l'espai lliure d'edificació o en els patis d'illa.**

2.3.6. ARTICLE 258. PATI D'ILLA

Es proposa modificar els apartats 2 i 4:

A l'apartat 258.3 s'hi afegeixen criteris de transformació dels terrenys en patis d'illa no ocupats, ni edificats, en coherència amb els criteris de sostenibilitat i integració.

A l'article 258.4, l'objectiu és el de regular la modificació topogràfica dels patis d'illa en relació amb els veïns i en coherència amb els criteris de terreny homogeni que regula l'art. 241, aclarint els criteris d'adaptació del terreny homogeni i de la topografia en relació al global de l'illa que s'afecta, prenent de referència la base topogràfica vigent a l'ICGC a escala 1:5000 o d'altres topografies d'organismes oficials, a una escala igual o inferior i només en relació als carrers consolidats del perímetre de l'illa.

Art. 258. Pati d'illa

(.....)

3. Els patis lliures d'edificació de conservació d'hortes, **i els espais no edificats, ni ocupats, dels patis d'illa**, no s'admetrà cap tipus de construcció ni d'actuacions de transformació de terrenys amb pavimentacions, a excepció d'aquelles destinades a la conservació de les hortes, **o a l'espai mínim i imprescindible per a zones de maniobra i/o accessibilitat**. Es procurarà la conservació de l'estructura i el paisatge tradicional de les hortes amb el caràcter parcel·lari original, amb la seva heterogeneïtat, conservant igualment les separacions de travertí i el ramal dels recs existents. Seran d'aplicació amb caràcter general les regulacions establertes als articles 213 i 224.

4. En relació amb la configuració d'un nou pati d'illa **o de modificació de la topografia existent en la seva totalitat o part d'aquest, fins i tot en el cas d'una única parcel·la**, quan no hi hagi planejament derivat de detall que justifiqui altres solucions s'aplicaran, amb caràcter general, els mateixos paràmetres regulats en els articles 241 -Terreny i pendent d'una parcel·la i 249 -Modificacions de la topografia del terreny, sobre l'àmbit de l'illa o part d'aquesta, **fins i tot en el cas d'una única parcel·la**, i en relació amb els seus límits, prenent de referència d'aplicació el terreny homogeni definit en l'article 241.

Per determinar el terreny homogeni en illes consolidades, atès la dificultat d'accedir a les diferents parcel·les, es prendrà de referència les punts de les rasants dels carrers perimetrals de l'illa i dels punts interiors obtinguts de la base topogràfica de l'ICGC a escala 1:5000 o d'altres topografies d'organismes oficials a una escala igual o inferior.

Per altra banda, d'acord amb l'article 249, els murs que es poden generar en l'interior de l'illa entre patis posteriors de parcel·les confrontants, poden ser de fins a 3 metres i, si hi ha més diferència de cotes entre patis, es resoldrà amb solucions diverses segons cada cas, sobre plans inclinats no superiors a 45°, respecte del fons de la parcel·la confrontant. **S'admetrà superar la rasant natural als límits amb els veïns de conformitat amb l'aplicació dels criteris de terreny homogeni, sense poder superar la rasant natural en més de 1 m., i amb acord exprés del veí afectat.**

(....)

2.3.7. ARTICLE 260. EDIFICACIONS EN ELS PATIS D'ILLA I TANQUES

Es proposa ajustar la redacció de l'apartat 1 de l'articulat, que admet l'ús d'habitatge en planta baixa, per aclarir que, en bloc plurifamiliars, quan la planta baixa tingui continuïtat formal i constructiva amb el volum principal i l'accés quedi situat dins el fons edificable, no tindrà consideració d'habitatge independent. També es modifica l'apartat 2 que regula les edificacions auxiliars per no contradir les determinacions específiques de cada zona en relació a la seva alçada.

Art. 260. Edificacions en els patis d'illa i tanques

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:

- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent **i amb la condició de mantenir**

~~les condicions d'habitabilitat.~~ En blocs d'habitatge plurifamiliar, no tindrà consideració d'habitatge independent, aquell que tingui continuïtat, física, constructiva i formal amb el volum principal, i amb l'accés situat dins el fons edificable i des del nucli de comunicacions comunitari, sense genera cap passadís o espai fora d'aquest i garantint-se en tot cas, les condicions de densitat i la normativa sectorial vigent.

2. Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes, no tindran un alçada superior a l'alçada màxima establerta a cada zona per l'edificació en pati d'illa i, si no es fixa a la zona, de a 3 metres en els llinars amb els veïns, i de 4 metres en el punt més elevat de la coberta, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la adoptant, com a cota de referència del veí, la línia que uneix els punts de la fondària edificable màxima.

(....).

2.3.8. ARTICLE 261. EDIFICACIÓ PRINCIPAL, EDIFICACIÓ AUXILIAR I INSTAL·LACIONS

Es proposa modificar l'apartat 3 on es regulen les instal·lació i altres elements que no computen a sostre, per afegir-hi que tampoc computaran a ocupació, en coherència amb l'art. 261.5 i completar l'articulat per aclarir que els llinars a veïns inclou la separació a carrer i d'entre les instal·lacions s'hi inclouen, també, dipòsits, que o bé es soterraran o s'instal·laran dins casetes, en cap cas s'admetran dipòsits oberts a l'aire lliure.

Art. 261. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions

(....)

3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc i, per tant, sense sostre edificable que computi, **ni tampoc a ocupació**, com, per exemple, piscines, pistes de tennis, pèrgoles, frontons, barbacoes, casetes de maquinària sense accessibilitat, **dipòsits soterrats o dins casetes sense accessibilitat**, i altres similars. Fins que no s'aprovin ordenances concretes, aquelles construccions es separaran dels llinars veïns **i carrer**, una distància mínima d'un metre si es situen soterrades, o bé que no superin el metre d'alçada per sobre de la rasant natural i, si superen el metre d'alçada s'hauran de separar la mateixa distància que la seva alçada. Aquells elements que puguin tenir la consideració d'elements mobles i que no superin l'alçada d'un metre de la rasant definitiva resultant, podran adossar-se a les finques veïnes, **però no a carrer**.

(....)

2.3.9. ARTICLE 264. FAÇANES D'UN EDIFICI

Es proposa modificar l'apartat 1 de l'article 264 per tal d'aclarir el concepte de façana, en coherència amb l'art. 277.1 del POUM i el decret d'habitabilitat, per a les façanes internes resultants de la creació de patis de llum i les que resulten de l'ocupació del pati d'illa en una proporció inferior al 100%.

Art. 264. Façanes d'un edifici

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la. **S'hi inclouen, també, aquelles façanes internes resultants de creació de patis de llum d'acord amb l'art. 277.1 del POUM i les que resulten de l'ocupació del pati d'illa en una proporció inferior al 100%.**

(....)

2.3.10. ARTICLE 267. PLANTA BAIXA

Es proposa modificar els apartats 4 i 8:

A l'apartat 4 de l'article 267, per a les edificacions en relació a la parcel·la, l'objectiu és el d'especificar que en els espais de maniobra per accedir a la planta soterrani, els criteris de distància respecte a la cota exterior del

terreny modificat no siguin d'aplicació als efectes de situació de la planta baixa, en coherència amb l'art. 268.1 del POUM, per evitar que pugui haver-hi contradiccions, i corregir la referència de l'apartat 4.b).2.

A l'article 267.8, l'objectiu és corregir el concepte d'alçada mínima prevista d'acord amb les definicions de l'art. 273.2 del POUM, i amb els criteris d'ús i normatives sectorials que pertoquin.

Art. 267. Planta baixa

(.....)

4. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general.

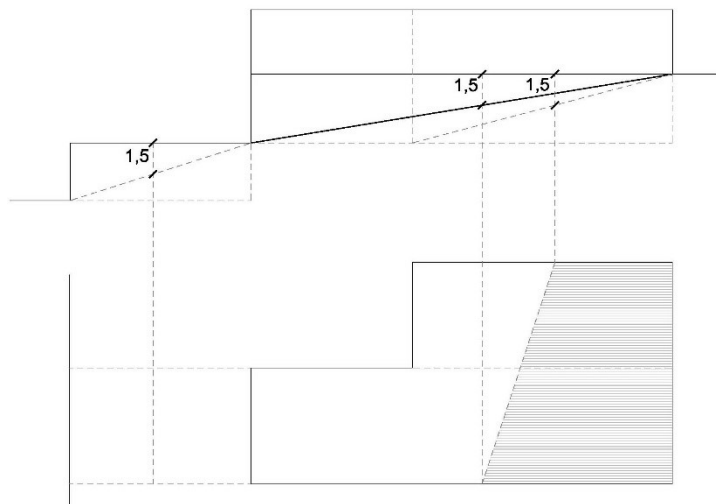
En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte, llevat dels trams de rampa i espais de maniobra per accedir a la planta soterrani, on aquesta distància podrà ser superior.

b) Norma específica en terrenys amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'article 249, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

1. La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.

2. En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons el criteri i regulació ~~de l'apartat 3.2.c d'aquest article.~~ de l'apartat 3.b).3 d'aquest article. I si només hi ha una cara a l'exterior, que serveix d'accés al soterrani, i la resta de cares són soterrades, el soterrani no computarà a sostre.



3. Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 metres.

4. El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quant la distància entre plans de façana sigui inferior a tres (3) metres.

(.....)

8. L'alçària ~~l~~ure construïda mínima de la planta baixa serà de 2,60 metres i la màxima de 4 metres, excepte als fronts consolidats, on aquesta alçària s'ajustarà a la mitjana de la del tram de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans on es construeix la nova edificació, o bé tingui millor encaix entre les edificacions que conformen un tram de front homogeni, **i en intervencions en edificis existents, on no s'alteri l'estructura, es podrà mantenir l'alçada existent. En tot cas, caldrà garantir les condicions d'alçada establertes a les normatives sectorials d'aplicació.**

2.3.12. ARTICLE 268. PLANTA SOTERRANI

Es proposa modificar l'apartat 2, amb l'objectiu d'aclarir que les plantes soterrani, ja sigui en edificacions principals o auxiliars, llevat de l'incís a) de l'apartat2, tampoc computen a efectes d'alçada o nombre de plantes.

Art. 268. Planta soterrani

(....)

2. La planta soterrani, **en edificació principal o auxiliar**, no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, **ni a efectes d'alçada o nombre de plantes**, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent:

- a) Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els articles 267.3.b.3, 267.3.c i 267.4.b.
- b) Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.
- c) Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes on la paret confrontant estigui situada a 3 metres o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'article 267.3.b.3.

Les situacions dels apartats b i c anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.

(....)

2.3.13. ARTICLE 271. PLANTA SOTACOBERTA

Es proposa modificar l'apartat 2 de l'article 271, per tal d'especificar les condicions d'arrencada del pla de coberta, en coherència amb l'esperit de la norma, que serà a partir del darrer forjat projectat o construït.

Art. 271. Planta sotacoberta

(....)

2. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i, com a màxim, es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat **admès projectat o construït**. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.

(...)

2.3.14. ARTICLE 276. ELEMENTS TÈCNICS I COMPOSITIUS D'UN EDIFICI

Es proposa completar el subapartat a) de l'apartat 3r, admetent el vol de fins a 5 cm., en coherència amb el subapartat c), i afegir un subapartat e) per regular la possibilitat d'afegir revestiments de façana per millorar l'eficiència energètica, volant un màxim de 5 cm. a nivell de la planta baixa i 8 cm. a partir de la planta pis, amb independència de l'ample del carrer, llevat del nucli antic.

També es proposa suprimir la prohibició de vol dels elements tècnics i ornamentals en carrers de menys de 5 m., en coherència amb l'admissió de cossos sortints, que no tenen cap limitació per raó de l'ample de carrer.

Art. 276. Elements tècnics i compostius d'un edifici

(....)

3. Els elements compositius d'un edifici tindran les condicions següents de vol:
 - a. Cap dels seus punts se situarà a menys de 2,50 de la rasant de la voravia, **llevat que volin un màxim de 5 cm.**
 - b. El vol màxim de les cornises, gàrgoles i altres elements ornamentals serà la menor de les següents dimensions:
 - 1/50 de l'amplada de vial
 - 1/10 part de l'amplada de la vorera
 - 0,4 m quan afectin a menys 1/5 part de la façana
 - 0,2 m si ocupen més d'1/5 part de la façana**Es prohibeixen en carrers de menys de 5 m.**
 - c. Els sòcols podran volar un màxim de 5 cm, sempre que quedi un pas lliure de vorera superior a 90 cm
 - d. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 40 cm.
 - e. **Els revestiments de façana que quedin justificats en matèria de millora de l'eficiència energètica, podran volar un màxim de 5 cm. a nivell de planta baixa i de 8 cm. a les plantes pis, amb independència de l'ample del carrer, llevat del nucli antic, on l'aplicació d'aquesta solució es podrà reajustar a criteri dels serveis tècnics municipals.**

(....)

2.3.15. ARTICLE 307. CONDICIONS GENERALS SOBRE LA RESERVA D'APARCAMENTS EN LES EDIFICACIONS

A l'article 307.1, es regula la possibilitat que, per habitatges unifamiliars o bifamiliars en parcel·la aïllada, l'aparcament obert podrà ocupar l'espai lliure de parcel·la, incloses les separacions a partió i carrer, i atès que s'admet que la reserva d'aparcament pugui ser en parcel·les adjacents, també es regula la possibilitat que els accessos a aquests aparcaments puguin fer-se a través de parcel·les adjacents.

Art. 307. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50% que comportin un augment de la densitat d'habitatges, 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. **S'admetrà que els accessos als aparcaments també puguin ser a través de parcel·les adjacents. Per habitatges unifamiliars o bifamiliars en parcel·la aïllada o entre mitgeres, l'aparcament obert podrà ocupar l'espai lliure de parcel·la, incloses les separacions a partió i carrer.** Aquest fet s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència. No serà exigible la reserva de nous aparcament en aquelles intervencions que comporti la creació de nous habitatges sense que hi hagi increment de sostre edificable.

(...)

2.3.15. ARTICLE 308. SUPERFÍCIE D'APARCAMENT

Es proposa modificar el títol de l'article, per afegir-hi el terme "densitat" i reajustar l'articulat per tal de regular la densitat màxima admesa en aparcaments tancats o oberts, i fixar una excepció per a les reserves d'aparcament en habitatges unifamiliars o bifamiliars.

Art. 308. Superfície i densitat màxima d'aparcaments

1. **En aparcaments tancats, el nombre màxima de places d'aparcament admissible per parcel·la resulta de la relació següent: 20 m² de superfície útil per plaça descomptant les superfícies destinades a trasters, serveis o instal·lacions. I en aparcaments oberts: 20 m² de sòl edificable per plaça. ~~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.~~

(....)

2.3.16. ARTICLE 309. PREVISIÓ MÍNIMA DE PLACES D'APARCAMENT OBLIGATÒRIES.

Aquest article regula el nombre de places d'aparcament obligatòries en funció dels usos i sostres permesos a cada zona.

L'apartat 4rt de l'article estableix que les places obligatòries s'hauran d'emplaçar en la mateixa parcel·la o en una adjacent.

Aquesta obligació persegueix la eliminació de l'estacionament indefinit i permanent del vehicle privat de l'espai públic. El vehicle, com qualsevol altre element privat s'ha situat en l'espai privat. El lloc per guardar i protegir els elements de transports privat és el garatge propi de cada ciutadà.

Aquest objectiu, que en la ciutat de nova creació té tot el sentit i que en la majoria dels casos no representa cap inconvenient, en la ciutat construïda s'enfronta en un seguit de dificultats. Banyoles, com a ciutat consolidada, tendeix en els darrers anys, més cap a la renovació urbana que cap a l'expansió del seu teixit urbà. La rehabilitació d'habitatges i el canvi d'us d'edificacions que estan acabant el seu cicle vital s'inscriu en el marc d'un model de desenvolupament urbà més sostenible. El retorn al mercat immobiliari d'aquestes edificacions ha de ser un fonament del planejament. Les noves tècniques de construcció permeten en molts casos la seva adaptació als nous requeriments bàsics de qualitat que han de complir els edificis i que es troben definits en el Codi Tècnic de l'Edificació. La lògica impossibilitat de construir soterranis sota immobles existents o la impossibilitat d'alliberar les plantes baixes d'estructures de suport denses per aconseguir els espais necessaris per complir amb la reserva de places d'aparcament obligatòries impedeix aquest reciclatge dels edificis existents.

L'obligatorietat de situar les places d'aparcament en espais del propi solar comporta en molts casos una gran dificultat per donar compliment a la reserva de les places d'aparcament obligatòries i en altres casos a modificar la tipologia de l'edifici com és el d'haver de situar les places d'aparcament en planta baixa i en alguns casos no poder donar compliment a la norma.

Aquesta regulació provoca dos efectes perjudicials que calen corregir o evitar. Per un costat impedeix en part la reutilització d'edificis antics per destinar-los a altres usos. La construcció en aquests edificis de soterranis o adaptació dels existents per destinar-los a les places d'aparcament obligatòries és en molts casos materialment impossible. El segon efecte és la substitució de les plantes baixes comercials per garatges i façanes cegues, cosa que no afavoreix ni la relació entre els espais públics i els edificis privats, ni l'activitat ciutadana al carrer.

L'objecte de la modificació és el garantir la reserva de places d'aparcament però flexibilitzar-ne la ubicació de manera que en el cas de que es produeixin dificultats materials per ubicar les places en terrenys del propi solar puguin situar-se en altres edificacions properes, vinculant de manera jurídica i urbanística les places a l'edifici objecte de la llicència i sense disminuir el nombre de places de l'edifici en el que es situïn les places que falten.

La modificació que es proposa no comporta la disminució global de les places d'aparcament en un determinat sector, ja que es limita a 300 metres la distància en que es poden situar les places que no es poden ubicar en el propi edifici.

Art. 309. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

.....

5. De manera excepcional, quan per raons tècniques justificades no sigui possible el compliment de la previsió mínima de places de garatge obligatòries en la pròpia finca, es podran substituir totalment o parcialment les que manquin per d'altres places situades en edificacions situades a menys de 300 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades urbanísticament a l'edifici per al qual s'atorga la llicència, mitjançant un conveni entre l'Ajuntament, el propietari de l'edifici al qual s'atorga la llicència d'obres o d'ús i el propietari de les places excedentàries en altre edifici. En cap cas es podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el que es situïn les places que faltin.

A Banyoles, maig de 2022

Isabel Prado Moran, TAG Serveis Territorials

Oriol Brufau Torrents, arquitecte municipal

Josep Marín Duran, arquitecte municipal

3. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS

3.1. IMPROCEDÈNCIA DE LA MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 69.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria social d'un Pla d'ordenació urbanística municipal i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge

Donades les característiques de la Modificació puntual proposada i atès que no té per finalitat la modificació de cap àmbit residencial de nova implantació, es considera que no és preceptiva, en aquest cas, la redacció de la esmentada memòria social.

3.2. IMPROCEDÈNCIA DE L'INFORME AMBIENTAL

D'acord amb l'apartat 6. c) de l'article 6 de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la modificació de planejament general que es proposa no constitueix variacions fonamentals de les seves estratègies, directrius i propostes o la seva cronologia i no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Segons l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, no és necessari l'informe de sostenibilitat ambiental en aquelles modificacions de planejament general que no s'hagin de sotmetre a avaluació ambiental.

En aquest sentit els articles 5 a 7 i l'Annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes estableixen els plans i programes que es troben sotmesos a avaluació ambiental. En concret, l'article 7 de l'esmentada llei determina les modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental. La present Modificació puntual del POUM de Banyoles no es troba subjecta al procediment d'avaluació ambiental, atès que la Modificació puntual:

1. No constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del POUM vigent, i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient (article 7.1.a),
2. No estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental (article 7.1.b),
3. La modificació no altera la classificació ni la qualificació del sòl. (article 7.1.c).

D'acord amb l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, les Modificacions de plans urbanístics que es sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental han d'incorporar l'informe ambiental corresponent. La present Modificació puntual no es troba en cap dels dos supòsits anteriors

La present modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació urbanística del sòl no urbanitzable.

Per tot l'exposat, donades les característiques i determinacions que conté el present document, s'entén que la present modificació puntual del POUM de Banyoles no requereix l'informe ambiental en els termes i continguts que determina el TRLU.

3.3 IMPROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada en la redacció de figures de planejament general, així com en llurs revisions i modificacions, només serà necessari incorporar un estudi de la mobilitat generada en el cas que aquelles comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable. Tenint en compte que la present Modificació no comporta nova

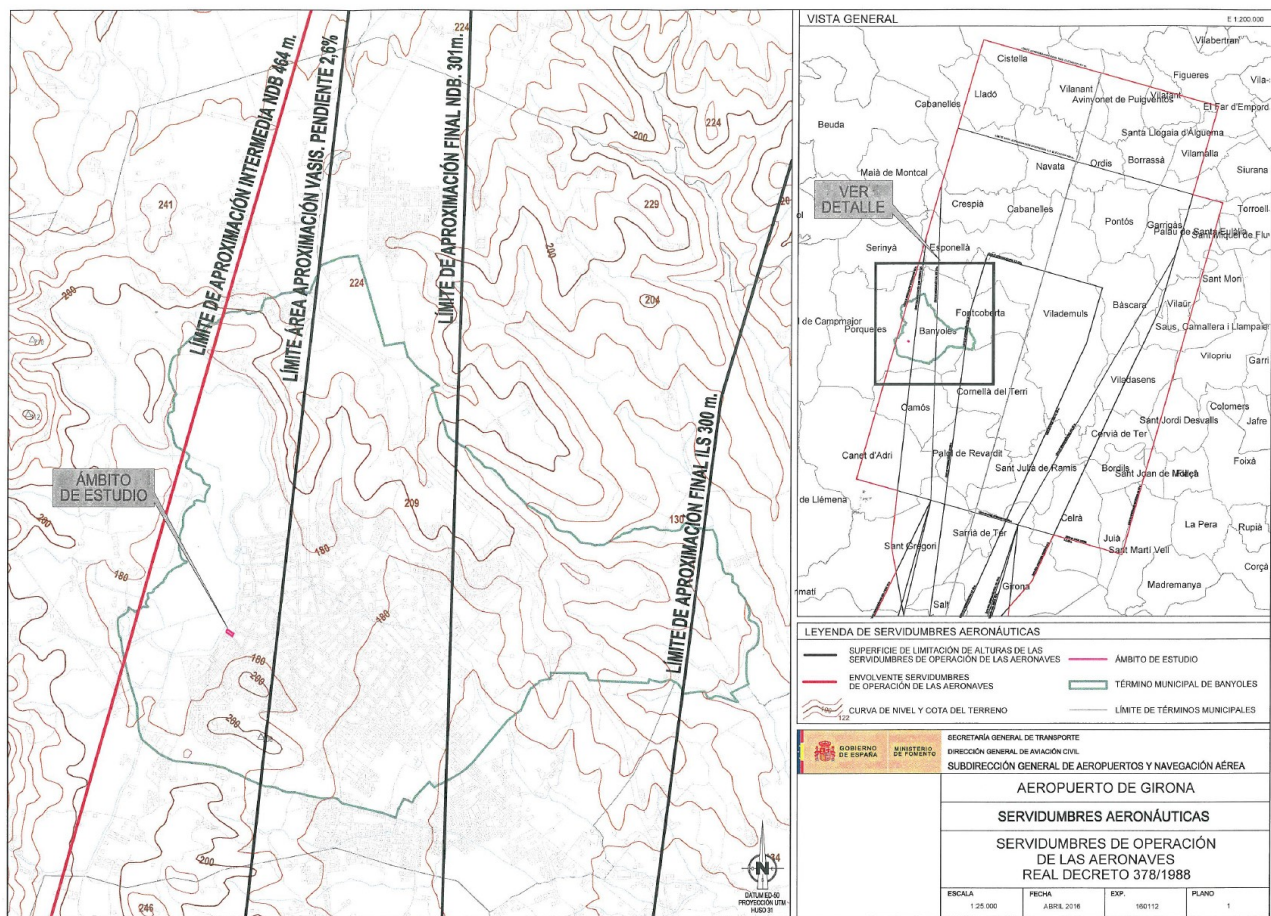
classificació de sòl urbà o urbanitzable (article 3.1.b) ni suposa projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, ni de reforma o ampliació d'instal·lacions existents (article 3.3), cal entendre que no es preceptiva la incorporació d'un estudi de la mobilitat generada a la present modificació puntual del POUM de Banyoles.

3.4 SERVIDUMS AERONÀUTIQUES DE L'AEROPORT DE GIRONA

El municipi de Banyoles es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona.

En el plànol de Servituds aeronàutiques que s'adjunta en aquest annex, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les alçades (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc..), modificacions del terreny o objecte fixa (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc...), així com el gàlib de viari o via fèrria.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors –incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació en zones o espais afectats per servituds aeronàutiques requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 de Decret 584/72, de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 297/2013.



4. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

ART. 25. PROJECTES D'URBANITZACIÓ

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament derivat en els àmbits d'actuació.
2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació referenciat degudament i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.
5. Quan es pretengui l'execució de les obres per fases, el projecte d'urbanització ha de preveure justificadament aquesta contingència. En aquest sentit, s'entén per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi són compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

ART. 52. LLICÈNCIES EN CONSTRUCCIONS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

1. Resten en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També resten en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè del TRLU. També restaran en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, es podran mantenir mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyalava l'alineació d'aquest POUM i s'hauran de cedir i urbanitzar els sòls de sistemes ocupats amb anterioritat.
3. La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el règim jurídic següent, d'acord amb el que estableix l'article 108 del TRLU:
 - A. Obres prohibides i obres autoritzables:
 - a) Obres prohibides:
 - obres de consolidació;
 - obres d'augment de volum;
 - obres de modernització; i

obres que incrementin el valor d'expropiació, ni de reparcel·lació dels edificis o instal·lacions.

b) Obres autoritzables:

Amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornament i conservació de l'immoble, com també les obres destinades a facilitar la accessibilitat, la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la regulació sectorial en aquesta matèria. Les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars.

c) El valor de les obres que s'autoritzi no serà, en cap cas compensat en els expedients expropiadors, de reparcel·lació o de compensació.

d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de provisionals per a les obres autoritzables estarà condicionada a la anotació marginal corresponent de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

B. Usos i activitats autoritzables:

a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, es podran continuar mentre aquest pla no en determinarà el cessament i es compleixin, si escau, les condicions exigides per la legislació sobre prevenció i control ambiental de les activitats.

b) Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, es podrà autoritzar com usos provisionals si es destinen a la relació d'usos establerts a l'article 53.3.f) del TRLU, amb les condicions establertes a l'apartat 3.A.d del present article.

c) S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.

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

4. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant l'Ajuntament, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

ART. 53. LLICÈNCIES EN CONSTRUCCIONS I USOS AMB VOLUM DISCONFORME AMB EL PLANEJAMENT

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. A l'efecte del que estableix el punt anterior, s'entenen per paràmetres bàsics del nou planejament les determinacions sobre alçada, nombre de plantes, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i/o establiments i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl que es tracti.

3. La situació de volum disconforme comportarà el règim jurídic següent, excepte en el cas de construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits:

A. Obres autoritzables, amb les limitacions de l'apartat 4:

a) Les obres necessàries per enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars.

- b) Obres de manteniment, reparació i conservació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar les condicions que exigeixen la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial.
- c) Obres de consolidació: Obres que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reforçar elements simples de l'estructura per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural.
- d) Obres de reforma i adequació: Obres per modernitzar o adaptar un immoble i que constitueixen una actuació parcial o global.
- e) Obres d'ampliació: Obres que incrementen el sostre o volum existent.
- f) Obres de rehabilitació, parcial o global, amb algun dels objectius dels apartats anteriors
- g) Obres de gran rehabilitació, llevat d'aquelles que només en salvin les façanes i que tinguin un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent, supòsit en el qual la intervenció tindrà consideració d'obra nova a l'efecte d'aquest POUM.

Les obres autoritzables, amb les limitacions de l'apartat 4 i d'acord amb les condicions del POUM de Banyoles, i sempre que no comportin un major grau de disconformitat, podran:

- Fer enderroc parcial
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privats o comuns.
- Alterar la composició general o parcial exterior.
- Modificar la volumetria existent. Qualsevol cos, obert o tancat, que tingui com a mínim dos paraments, verticals o horitzontals, fixes o mòbils, que el delimitin, tindrà consideració de volumetria.
- Modificar el sostre existent.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o establiments.

B. Usos i activitats autoritzables, amb les limitacions de l'apartat 4:

- a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, es podrà mantenir l'existent mentre l'execució d'aquest pla no en determini el cessament i es compleixin, si escau, les condicions exigides per la legislació sobre prevenció i control ambiental de les activitats. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest POUM i les ordenances reguladores corresponents.
- b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
- c) Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme, es podran autoritzar sempre que els nous usos i activitats siguin conformes amb les definides per aquest POUM, a les zones on s'ubiquin.

4. Les obres, usos i activitats autoritzables venen limitades pels diferents supòsits de disconformitat que s'indiquen tot seguit, i en cap cas, podran comportar un major grau de disconformitat que l'existent:

A. Per ultrapassar el nombre màxim de plantes permeses i/o l'alçada màxima reguladora, hi haurà les limitacions següents:

- a) Si es supera el nombre de plantes en una planta o menys i/o l'alçada reguladora màxima en menys de 3,0 m., s'admetrà les obres de l'apartat 3.A., limitades segons s'indica:
 - Enderroc parcial: Admès

- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: Admès
- Alterar la composició parcial exterior: Admès
- Modificar la volumetria existent: Admès només dins el gàlib edificable i sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació prevista al planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: S'admet sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

b) Si es supera el nombre de plantes en més d'una planta, i/o l'alçada reguladora màxima en més de 3,0 m., s'admetrà les obres de l'apartat 3.A. limitades segons s'indica:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Només s'admet la disminució del volum.
- Modificar el sostre existent: Només s'admet la disminució del sostre.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

B. Per ultrapassar la profunditat edificable, s'admetrà les obres de l'apartat 3.A. limitades segons s'indica:

a) En volumetria definida, si es supera el fons edificable en fins a 1 m. cal atendre's al supòsit de l'art. 61.5 del POUM, cas contrari, caldrà atendre's als supòsit següent.

b) Si es supera el fons edificable en més de 1 m.:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: Admès
- Alterar la composició parcial exterior: Admès
- Modificar la volumetria existent: Admès sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació prevista al planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: S'admet sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

C. Per ultrapassar les separacions mínimes a límits i/o les condicions de vol/cossos sortints:

- Enderrocs parcials: Admès

- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Admès només dins el gàlib edificable i sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació prevista al planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: S'admet sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

D. Per ultrapassar el sostre màxim:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Només s'admet la disminució del volum.
- Modificar el sostre existent: Només s'admet la disminució del sostre.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Admès d'acord amb les condicions de sostre d'aquesta apartat.

E. Per ultrapassar la densitat, el nombre d'unitats independents i/o establiments permesos:

- Enderrocs parcials: Admès
- Intervenir en elements estructurals principals i secundaris: Admès
- Alterar els límits, superfícies i distribució interior dels espais, privatius o comuns: Admès
- Alterar la composició general exterior: No admès.
- Alterar la composició parcial exterior: Admès, sempre que s'efectuï en coherència amb la intervenció prevista i amb la composició general exterior i del conjunt de l'edifici.
- Modificar la volumetria existent: Admès d'acord amb les condicions del planejament urbanístic municipal.
- Modificar el sostre existent: Admès d'acord amb les condicions del planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents, inclòs l'increment, d'acord amb les determinacions del POUM de Banyoles sobre densitat o nombre màxima d'habitatges o establiments: Només s'admet la disminució del nombre d'unitats independents i/o establiments d'acord amb les condicions del planejament.

En cas que un immoble s'inclouï en un o més supòsits de disconformitat, caldrà atendre's a les condicions de menor sostre i afectació volumètrica per cadascun dels supòsits.

ART. 61. AJUST DE LÍMITS EN ELS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ I DE LES SUPERFÍCIES CORRESPONENTS

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, d'acord amb els següents apartats.

2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament.

a) Les superfícies dels sectors de planejament que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) En el cas que un sector de planejament inclogui o limiti amb domini públic maritimoterrestre o hidràulic, en el moment d'elaborar el planejament derivat, s'ha de precisar i diferenciar la superfície del sector que es delimita en els plànols i la superfície computable, d'acord amb el que es regula en el capítol II del Títol IX, per tal d'aplicar l'edificabilitat bruta i les densitats corresponents.

c) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i la voluntat del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
- Adaptació a límits de parcel·les.
- Adaptació a altres elements existents del territori que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos possibles regulats no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, traspassats mimèticament a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent.

a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu.

b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.c. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà com a mínim a escala 1:500.

c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística.

a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic vinculat i delimitat com a condició d'ordenació dins d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir en tot cas, els paràmetres de sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula en el capítol II del títol IX.

b) Els límits d'una qualificació d'una zona urbanística en sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat, fora d'un sector de planejament o PAU, admeten ajustos amb un marge de 0,5 m., fet que caldrà certificar per part de tècnic competent en el marc de l'obtenció de la llicència o comunicació de les obres i sempre que es compleixin les condicions següents:

- Que sigui una alineació que no tingui relació directa o enfrontada amb l'espai públic, o que, en cas d'estar-hi, s'aporti un aixecament topogràfic real de l'àmbit afectat i certificat subscrit per tècnic competent, que justifiqui:

1. En cas de sistema viari, que els límits s'ajusten a les preexistències de la resta de zona i/o parcel·les veïnes o illa, i que no es minva l'ample mínim existent, i es mantenen les alineacions existents a la resta del carrer.
 2. En cas de sistema d'espais lliures o d'equipament, que els límits s'ajusten a les preexistències que hi limiten i en coherència amb l'entorn, i que la superfície real manté la superfície prevista a planejament.
 - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins els espais privats regulades en la zona corresponent
5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament.
- a) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 1 m sempre que es compleixin les condicions següents:
 - Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
 - Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats regulades en la zona corresponent.
 - Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.

ART. 67. GESTIÓ I EXECUCIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, es podran atorgar concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que es puguin situar d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en tot cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
6. Les infraestructures relatives als sistemes urbanístics s'han d'implantar als terrenys que el planejament urbanístic reservi amb aquesta destinació. Tanmateix, aquestes infraestructures es poden implantar sense que el pla estableixi la reserva prèvia en els casos següents:
 - a) En cas que la legislació sectorial corresponent reguli instruments específics per a l'execució de la infraestructura que siguin vinculants per al planejament urbanístic.
 - b) Les infraestructures d'equipament comunitari en cas que, d'acord amb el planejament urbanístic, s'admeti tant l'ús de l'equipament com altres usos d'aprofitament privat en terrenys que tenen la condició de solar.
 - c) Els centres destinats a prestar serveis d'interès públic o social en cas que, d'acord amb el planejament, s'admetin tant l'ús de l'equipament com altres usos, d'aprofitament privat, en les construccions a què fa referència l'article 47.3 del TRLU o, si no està admès expressament, si concorren les circumstàncies de l'article 47.3 ter del TRLU.

d) Els serveis tècnics en sòl no urbanitzable en els supòsits a què fa referència l'article 48 bis i els que comportin exclusivament l'execució d'obres de connexió simple d'una actuació legalment implantada a la xarxa pública del servei corresponent, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

ART. 137. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA, CONFIGURACIÓ FLEXIBLE, CLAU R43.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen aquelles edificacions producte de promocions d'habitatges en blocs aïllats de composició lliure

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.000 m²

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Edificabilitat neta màxima: 1,00 m²sostre/m²sòl
- La densitat neta per parcel·la serà la resultant a 1 habitatge cada 90 m² de sostre
- Ocupació de parcel·la: 50% per l'edificació principal i una complementària del 10 % exclusivament pels cossos sortints oberts
- La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 5 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que no doni a vial es separi 3 metres de les partions a veïns, i que els cossos sortints oberts de la façana que doni a carrer es separin 3 metres.

En sòl lliure d'edificació, les construccions auxiliars, les tanques i l'adaptació topogràfica i el moviment de terres de la parcel·la, es regularan d'acord amb el que estableixen els articles que regulen la ordenació de volumetria flexible

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Els edificis i els espais lliures d'edificació d'aquesta zona quan confinen amb espais públics han de respondre a una coherència de la imatge urbana resultant.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

El nombre de plantes regulades es defineix en cada subzona o en el planejament derivat que es desenvolupi, amb les possibilitats següents:

- Alçària reguladora màxima: 10 metres, que corresponen a planta baixa i dos pisos
- Alçària reguladora màxima: 13 metres, que corresponen a planta baixa i tres pisos
- L'edificació haurà de respondre a un projecte global amb una unitat en la tipologia arquitectònica

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.1a Habitatge unifamiliar. Compatible.
- 1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.
- 1.1c Habitatge plurifamiliar. Dominant. Condicionat a una densitat resultant de cada promoció consistent en un habitatge cada 90 metres edificables sobre rasant del sostre destinable a residencial, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa als patis ni l'espai sota coberta.
- 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
- 2.1 Oficines i serveis. Compatible.
- 2.2 Comercial. Condicionat a situació 2^a.
- 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.3e Habitatge d'ús turístic. Condicionat a la densitat fixada.

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2^a.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, però condicionat a que l'ús 5.2 Educatiu si supera els 200m² disposi d'un accés independent i que les modalitats de escoles de dansa o ballet estiguin en situació 2^a i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2^a, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R43a que prové del sector UP2 s'aplicaran els següents paràmetres:

- Separació mínima a partió: 3 metres
- Ocupació màxima: 60% que inclou principal i auxiliar
- Alçada reguladora màxima: 9,50 metres = PB+2
- La tanca de parcel·la serà d'obra massissa fins a 1,1 m i vegetal fins a 1,8 m
- L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat i d'ús privat per els habitatges
- El nombre màxim d'habitatges serà de 25

7.2. A la subzona R43b s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Ocupació màxima: 60% que inclou principal i auxiliar
- Alçada reguladora màxima: 10 metres = PB+2
- Edificabilitat: la resultant d'aplicar el numero de plantes sobre la ocupació màxima permesa.
- Separacions a llinars: 3 m.
- Els espais no edificats seran enjardinats i no es permetrà edificació auxiliar.

7.3. A la subzona R43c s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 400 m²
- Ocupació màxima: 60% per l'edificació principal i 12% per la construcció auxiliar
- Construccions auxiliars: s'admeten amb una alçada màxima de 3 m. amb una coberta no transitable. Es poden adossar a les partions si hi ha un previ acord amb la finca amb la que confina.
- Alçada reguladora màxima:
 - o 13 metres = PB+3
 - o 10 metres = PB+2
 - o 7 metres = PB+1
- Separacions a llinars: 3 metres en PB+2 i de 5 m en PB+3, a excepció de la façana dels vials que podrà situar-se a la alineació del vial. S'admetrà que la part sota rasant es pugui adossar a les partions veïnes i podrà ocupar un màxim del 80% de la superfície del solar condicionat a que es destini exclusivament a aparcament.
- Les separacions que es fixen com a mínimes a les partions, podran ser de 2 metres a les parcel·lacions anteriors al 1984 i fins a PB+1.
- Els espais no edificats seran enjardinats.
- A partir del 80% de la superfície edificable només s'admet que es destini a usos admissibles diferents dels residencials habitatge

- S'admet a més els usos recreatius i espectacles de tipus I en situació 2ª
- Les separacions als partions dels veïns poden no ser aplicables en els següents casos:
 - a) Si es tracta d'una edificació adossada a la mitgera, podrà seguir adossada a la mitgera.
 - b.1) Si es tracta d'una edificació de nova planta que en tingui una de veïna de més d'una planta adossada a la mitgera, podrà construir-se també adossada a aquesta en totes les plantes.
 - b.2) Si l'edificació veïna és d'una sola planta podrà també construir-se part de la nova edificació en planta baixa adossada a la mitgera i la resta de les plantes amb la separació d'acord amb la normativa.
 - Si es tracta d'una edificació que, seguint l'antiga normativa de l'anterior Pla General, estigui separada de la línia de mitgera una distància de 1,5 m, podrà seguir-se l'edificació mantenint aquesta reculada, en el supòsit d'ampliació.

7.4. A la subzona R43e, corresponen al PAU 4.2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat neta màxima: 2,20 m²sostre/m²sòl
- Alçada reguladora màxima: 13 metres = PB+3
- El 30% de la superfície edificable només s'admet que es destini a usos admissibles diferents dels residencials habitatge.

7.5. A la subzona R43f, corresponent al PAU 4.1 s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima: 2,51 m²sostre/m²sòl
- Alçada reguladora màxima: 13 metres = PB+3
- El 30% de la superfície edificable només s'admet que es destini a usos admissibles diferents dels residencials habitatge.

ART. 142. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES, SUBZONA INDIVIDUALS EN FILERA ALINEADA A VIAL. CLAU R52.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades conformant conjunts unitaris d'una volumetria definida amb alineacions alineades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Façana mínima: 5 mts.
- Parcel·la mínima: 110 m².

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Alineació a vial obligatòria.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Fondària edificable: 12 m. La planta soterrani podrà tenir una fondària d'un 20% complementària a la admesa.
- Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
6,50 m. (PB+1PP)
- Edificacions auxiliars: 50% pati fins a 3,6 m d'alçada màxima, si en els plànols d'ordenació no s'estableix el contrari. En cap cas, ni subclau, aquestes edificacions auxiliars podran ocupar les separacions

laterals a l'extrem dels bloc de cases, a l'espai lliure entre blocs de cases agrupades i el límit de parcel·la, en coherència amb l'ordenació de blocs edificats.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant, a raó d'un habitatge per parcel·la mínima.
- 1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible, si la superfície és superior al doble de la mínima.
- 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
- 2.1 Oficines i serveis. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.
- 2.2 Comercial. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.
- 2.3e Habitatge d'ús turístic. Condicionat a la densitat fixada.
- 3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.
- 7.2 Aparcament. Complementari.
- (...)

ART. 143. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES, SUBZONA INDIVIDUALS EN FILERA SEPARADES DEL VIAL. CLAU R53.

1. Definició

En aquesta subzona es recullen formacions d'habitatges en filera agrupades conformant conjunts unitaris d'una volumetria definida amb alineacions separades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Façana mínima: 5 mts.
- Parcel·la mínima: 110 m2.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Separació a vial obligatòria.
- La planta soterrani podrà tenir una fondària d'un 20% complementària a la admesa. Només s'admetrà un accés de vehicles rodats per parcel·la.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Fondària edificable: 12 m.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
6,50 m. (PB+1PP)

Edificacions auxiliars: 50% pati fins a 3,6 m d'alçada màxima, si en els plànols d'ordenació no s'estableix el contrari. En cap cas, ni subclau, aquestes edificacions auxiliars podran ocupar les separacions laterals a l'extrem dels bloc de cases, a l'espai lliure entre blocs de cases agrupades i el límit de parcel·la, en coherència amb l'ordenació de blocs edificats.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant, a raó d'un habitatge per parcel·la mínima.
- 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
- 2.1 Oficines i serveis. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.
- 2.2 Comercial. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.

2.3e Habitatge d'ús turístic. Condicionat a la densitat fixada.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2^a i d'una superfície màxima de 125 m².

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R53a, que prové del Pla parcial del sector UP2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: 6 m., sense que tingui fixada una superfície mínima.
- Fondària edificable: 12 m.
- Alçada màxima: 7 m (PB+1P)
- Separacions: Alineació obligatòria a 6 m. del vial deixant la resta de l'espai lliure al fons de la parcel·la i als laterals que donen als vials, que serà com a mínim de 2 m.
- Només s'admetrà un únic accés de vehicles rodats per parcel·la.
- Només s'admet l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la i el 7.2 Aparcament. Complementari.

7.2. A la subzona R53b, que prové del Pla Parcial del sector NP1, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: La resultant d'una façana mínima de 5 m
- Alçada màxima: 10 m (PB+2P)
- Separacions: l'edificació s'ajustarà a les alineacions definides al plànol d'ordenació, admetent-se lleugers desplaçaments sempre que abasti la totalitat de l'illa i que respectin la separació mínima a vials frontals i laterals de 3 m.
- S'admet també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar. Compatible a raó d'un habitatge per cada 120 m². S'admeten igualment els usos 5 Equipaments i dotacions públiques, a excepció de l'ús 5.5 Religiós.

7.3. A la subzona R53c, que prové del Pla Parcial del sector UP9, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Alçada màxima: 10 m (PB+2P)
- Separacions: Alineació obligatòria a 3 m. del carrer.

7.4. A la subzona R53d, que prové del Pla Parcial del sector UP7, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 100 m².
- Alçada màxima: 10 m (PB+2P)
- Separacions: La implantació de les edificacions s'ajustaran a les alineacions definides als plànols d'ordenació.
- S'admet també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a ocupar tota la illa i amb la densitat màxima d'un habitatge cada 90 m² construïts en el cas de ser edificacions plurifamiliars i de 120 m² per els habitatges entre mitgeres.

7.5. A la subzona R53e, que correspon a l'edificació situada a l'encreuament dels Passeig Darder, Passeig Mossèn Lluís Constans i C/ Sardana, objecte de la modificació del TRPGO en l'àmbit del ED3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la indivisible amb projecte unitari.
- Ocupació màxima: 100% sota rasant i 50% sobre rasant
- Alçada reguladora: 9 m. amidat en el punt mig del conjunt edificatiu amb façana al Passeig Mossèn Lluís Constans. (PB+1P+Àtic).
- Edificabilitat: 1 m²st/m²s
- El nombre màxim d'habitatges és de 7 unitats

- La coberta serà plana i sobre la coberta de la planta 1ª es situaran totes les instal·lacions tècniques de l'edifici quedant integrades en el volum construït.
- La separació de l'edificació respectarà les distàncies la destinada de:
 - 12 metres respecte l'alineació oficial del Passeig Darder
 - 1,5 metres al Passeig Mossèn Lluís Constans
- La planta àtic es separarà de la alineació de la planta primera les següents distàncies:
 - 3 metres al passeig Darder, Mossèn Lluís Constans i finca veïna.
- A les façanes longitudinals nord i sud es podran construir balcons, terrasses obertes, independents de cada casa, adossats a l'edificació principal i amb accés des de la planta pis fins a un màxim del 10% de la superfície del solar i quedaran separades un mínim de 3 m. de les cantonades del volum edificat.
- Els espais lliures d'edificació seran adscrits als propis habitatges, es delimitaran amb un tanca opaca d'alçada màxima ,60 metres i per sobre d'aquesta alçada es podran col·locar barreres vegetals o gelosies de fusta o metàl·liques, amb un alçada màxima de 1,20 metres i amb una transparència no inferior al 25 % de la seva superfície.
- Les façanes tindran un tractament unitari en tot el conjunt, podran ser d'obra vista de tonalitat terrosa o clara (evitant la vermella), revestides de pedra o arrebossats o estucats de colors clars.
- Dins l'àmbit de l'illa, en la cantonada del Passatge Rec Guèmol amb el C/Sardana, es preveu un espai on es situarà el centre transformador que substituirà l'existent situat dins de l'edificació actual que s'ha enderrocat. El centre de transformació s'envoltarà perimetralment d'una barrera de plantació vegetal que filtri la seva presència.
- Només s'admetrà un accés rodat a la parcel·la que podrà situar-se al Passeig Darder.
- Només s'admet l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar en un màxim de 7 unitats, i el 7.2 Aparcament Complementari.

7.6. A la subzona R53f, que prové del Pla Especial Abad Bonitus, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 110 m2.
- Façana mínima: No s'estableix cap valor mínim.
- S'admetrà els habitatges unifamiliars en filera, en una mateixa parcel·la, a raó de 110 m2 de sòl per habitatge, sotmesos al règim de divisió horitzontal, formant un cos edificat continu, amb accessos independents.
- Alçada màxima: 9,50 m. (PB+2PP)
- La coberta serà inclinada a dos vessants amb carener centrat i paral·lel al vial. Seran de teula i pendent del 30%.
- Separacions: alineació obligatòria a 3 m. del carrer i de les parcel·les extremes.

7.7. A la subzona R53g, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 160 m2
- Pati d'illa: 50% d'ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima
- Separacions: les establertes al plànol d'ordenació
- Alçada màxima: 6,50 m. (PB+PP)

ART. 148. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏL·LADES, SUBZONA DE PARCEL·LA MÍNIMA DE 250 M2. CLAU R61.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 250 m²
- Front mínim: 12 metres
- Les noves parcel·lacions, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta màxima de parcel·la: 0,80 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 60% per l'edificació principal i 12% per l'edificació auxiliar
- Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 2 metres.

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Separacions al vial: quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es pot respectar l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 45% del tram de vial d'una illa. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

A la resta dels casos les noves construccions respectaran les separacions fixades, bé la general de la zona o bé les establertes a l'especificat.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+1P
- Alçada reguladora màxima: 9 metres
- Edificació principal: s'admetran edificacions adossades a un límit lateral sempre que s'adossin a l'edificació de la parcel·la veïna i en aquest cas, s'haurà de demanar llicència conjuntament i s'admetrà que cada parcel·la tingui una superfície inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.
- Construccions auxiliars: s'admeten amb una ocupació màxima, complementària a la principal, del 12% de la parcel·la i d'una alçada màxima de 3 m amb una coberta no transitable. Es poden adossar a les partions si hi ha un previ acord amb la finca amb la que confina.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.

1.2 Residència col·lectiva. Condicionat a un nombre màxim de 20 habitacions.

2.1 Oficines i serveis. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.

2.2 Comercial. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.

2.3a Establiment hotel·ler. Condicionat a un nombre màxim de 20 habitacions.

2.3d Apartament turístic. Condicionat a un màxim de 1000 m² de sostre.

2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.

5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionats a un màxim de 1000 m² de sostre a excepció de l'ús

5.5 Religiós que és incompatible

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

- 7.1. A la subzona R61a s'aplicaran els següents paràmetres:
- Les separacions a l'indars podrà ser de 2 metres.
- 7.2. A la subzona R61c, que prové del sector UP2, s'aplicaran els següents paràmetres.
- La façana mínima serà de 14,30 metres.
 - l'índex d'edificabilitat serà de 1,00 m²st/m²s.
 - Si s'aparellen les parcel·les i es recorre a la reducció de la parcel·la mínima exigida, no s'admetran construccions auxiliars.
- 7.3. A la subzona R61d, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Les separacions als partions dels veïns poden no ser aplicables en els següents casos:
 - a) Si es tracta d'una edificació adossada a la mitgera, podrà seguir adossada a la mitgera.
 - b.1) Si es tracta d'una edificació de nova planta que en tingui una de veïna de més d'una planta adossada a la mitgera, podrà construir-se també adossada a aquesta en totes les plantes.
 - b.2) Si l'edificació veïna és d'una sola planta podrà també construir-se part de la nova edificació en planta baixa adossada a la mitgera i la resta de les plantes amb la separació d'acord amb la normativa.
 - c) Si es tracta d'una edificació que, seguint l'antiga normativa de l'anterior Pla General, estigui separada de la línia de mitgera una distància de 1,5 m, podrà seguir-se l'edificació mantenint aquesta reculada, en el supòsit d'ampliació.
 - És permesa l'edificació auxiliar ocupant un màxim del 12% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de tres metres (3,00 m.). En el cas de tenir una construcció auxiliar veïna adossada a la mitgera, es permetrà adossar-la a les partions, sense sobrepassar les mitgeres existents.
- 7.4. A la subzona R61e, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Les separacions als partions dels veïns poden no ser aplicables en els següents casos:
 - a) Si es tracta d'una edificació adossada a la mitgera, podrà seguir adossada a la mitgera.
 - b.1) Si es tracta d'una edificació de nova planta que en tingui una de veïna de més d'una planta adossada a la mitgera, podrà construir-se també adossada a aquesta en totes les plantes.
 - b.2) Si l'edificació veïna és d'una sola planta podrà també construir-se part de la nova edificació en planta baixa adossada a la mitgera i la resta de les plantes amb la separació d'acord amb la normativa.
 - c) Si es tracta d'una edificació que, seguint l'antiga normativa de l'anterior Pla General, estigui separada de la línia de mitgera una distància de 1,5 m, podrà seguir-se l'edificació mantenint aquesta reculada, en el supòsit d'ampliació.
 - És permesa l'edificació auxiliar ocupant un màxim del 12% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de tres metres (3,00 m.). En el cas de tenir una construcció auxiliar veïna adossada a la mitgera, es permetrà adossar-la a les partions, sense sobrepassar les mitgeres existents.
 - S'admet també l'ús 2.4 Restauració. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.
- 7.5. A la subzona R61f, s'aplicaran els següents paràmetres:
- Les separacions als partions dels veïns poden no ser aplicables en els següents casos:
 - a) Si es tracta d'una edificació adossada a la mitgera, podrà seguir adossada a la mitgera.
 - b.1) Si es tracta d'una edificació de nova planta que en tingui una de veïna de més d'una planta adossada a la mitgera, podrà construir-se també adossada a aquesta en totes les plantes.

b.2) Si l'edificació veïna és d'una sola planta podrà també construir-se part de la nova edificació en planta baixa adossada a la mitgera i la resta de les plantes amb la separació d'acord amb la normativa.

c) Si es tracta d'una edificació que, seguint l'antiga normativa de l'anterior Pla General, estigui separada de la línia de mitgera una distància de 1,5 m, podrà seguir-se l'edificació mantenint aquesta reculada, en el supòsit d'ampliació.

- És permesa l'edificació auxiliar ocupant un màxim del 12% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de tres metres (3,00 m.). En el cas de tenir una construcció auxiliar veïna adossada a la mitgera, es permetrà adossar-la a les partions, sense sobrepassar les mitgeres existents.
- S'admet també l'ús 3.1a Taller artesanal, condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a., i l'ús 3.1b Taller condicionat a una superfície màxima de 200 m² i en situació 2a. (...)

ART. 149. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES, SUBZONA DE PARCEL·LA MÍNIMA DE 400 M². CLAU R62.

1. Definició

Correspon a les característiques definides per la superfície de parcel·la.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

- Parcel·la mínima: 400 m²
- Front mínim: 14 metres
- Les noves parcel·lacions, per ser edificables, han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle la superfície del qual sigui igual a 1/3 de la superfície mínima de la parcel·la de la seva categoria.
- Les parcel·les que tinguin una superfície inferior a 250 m² hi seran d'aplicació les regulacions establertes a l'article 148.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

- Índex d'edificabilitat neta màxima de parcel·la: 0,80 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50% per l'edificació principal i 12% per l'edificació auxiliar
- Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 3 metres.

4. Paràmetres d'edificació en relació al carrer

Separacions amb la partió del carrer: quan hi hagi alineacions consolidades anteriorment o quan la parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb una separació al vial diferent de la prevista a les normes, es pot respectar l'alineació existent. En aquests casos l'edificació haurà d'incorporar els elements tipològics o volumètrics de les edificacions contigües, integrant-se així en un conjunt ordenat homogèniament.

Es considerarà alineació consolidada la establerta per edificacions anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, almenys en una longitud igual al 45% del tram de vial d'una illa. La definició d'alineacions consolidades es farà mitjançant la tramitació de les determinacions de concreció de volums que regula el reglament de la Llei d'Urbanisme.

A la resta dels casos les noves construccions respectaran les separacions fixades, bé la general de la zona o bé les establertes a l'especificat.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Nombre màxim de plantes: PB+1P
- Alçada reguladora màxima: 9 metres
- Edificació principal: s'admetran edificacions adossades a un límit lateral sempre que s'adossin a l'edificació de la parcel·la veïna i en aquest cas, s'haurà de demanar llicència conjuntament i s'admetrà que cada parcel·la tingui una superfície inferior en un 15% a la exigida. Quan es doni aquest supòsit, l'edificabilitat de cada parcel·la es reduirà en un 25%.

- Construccions auxiliars: s'admeten amb una ocupació màxima, complementària a la principal, del 12% de la parcel·la i d'una alçada màxima de 3 m amb una coberta no transitable. Es poden adossar a les partions si hi ha un previ acord amb la finca amb la que confina.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- 1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.
- 1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.
- 1.2 Residència col·lectiva. Condicionat a un nombre màxim de 20 habitacions.
- 2.1 Oficines i serveis. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.
- 2.2 Comercial. Condicionat a una superfície màxima de 125 m² i en situació 2a.
- 2.3a Establiment hotel·ler. Condicionat a un nombre màxim de 20 habitacions.
- 2.3d Apartament turístic. Condicionat a un màxim de 1000 m² de sostre.
- 2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.
- 5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionats a un màxim de 1000 m² de sostre a excepció de l'ús
- 5.5 Religiós que és incompatible
- 7.2 Aparcament. Complementari.

(...)

7. Especificitats

7.1. A la subzona R62a, s'aplicaran els següents paràmetres:

Les separacions que es fixen com a mínimes a les partions, podrà ser de 2 metres a les parcel·lacions anteriors al 1984.

7.2. A la subzona R62b, que correspon a l'entorn de la urbanització de Can Puig s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima de parcel·la: 0,40 m²sostre/m²sòl.
- Ocupació: 25% per l'edificació principal i 12% per l'edificació auxiliar
- S'admeten exclusivament els usos 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la, 2.3e Habitatge d'ús turístic i el 7.2 Aparcament com complementari.

(...)

ART. 190. DISPOSICIONS GENERALS. CONSTRUCCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE

1. En el sòl no urbanitzable només es podran admetre, respectant en qualsevol cas les determinacions específiques del present POUM i les que es derivin de la normativa urbanística i sectorial aplicable, les noves construccions següents:

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'art. 47.3 del TRLU.

g) Les actuacions específiques per a destinar-les a les activitats o equipaments d'interès públic que es relacionen a l'article 47.4 del TRLU.

h) Rehabilitar i reconstruir masies i cases rurals o altres construccions, d'acord amb les determinacions de l'article 47.3 del TRLU.

i) La transformació de masies i cases rurals, incloses en el catàleg, que es vulguin convertir en hotels, amb l'excepció de la modalitat hotel-apartament, que no s'admet. En el cas que es tracti d'ampliacions dels usos hotelers autoritzats es requerirà la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

j) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial.

2. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

3. Les edificacions existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu denegació de la llicència.

4. Per edificar en un terreny caldrà que l'accés al mateix faci per una camí ja existent. També es podran realitzar canvis de traçat de camins existents.

5. L'autorització de les obres i els usos en el sòl no urbanitzable està subjecta en determinats casos, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, requeriran bé de la tramitació d'un pla especial urbanístic, d'acord amb l'article 46 del RPLU, o bé de la tramitació d'un projecte d'actuacions específiques d'acord amb l'article 47 de RPLU i 48 bis del TRLU, d'acord amb les modificacions introduïdes al decret 16/2019, amb les excepcions considerades a l'article 48 de RPLU i seguint amb el procediment establert a l'article 50 del RPLU. L'autorització d'altres actuacions urbanístiques permeses en sòl no urbanitzable està únicament subjecta, des d'un punt de vista urbanístic, a informe de la CTU o a la llicència municipal, en funció de les determinacions del RPLU. Complementàriament, previ a l'obtenció de la llicència municipal caldrà aportar la següent documentació regulada a l'article 57 del RPLU, i requeriran l'informe preceptiu de la comissió territorial d'urbanisme en els supòsits establerts a l'article 59 del RPLU.

6. D'acord amb l'article 46.4 del RLU, els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el deure de costejar i executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir amb les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el que disposa l'article 59 del RLU.

ART. 191. CONSTRUCCIONS AGRÀRIES

1. Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries. Abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat, la necessitat de la nova construcció, així com la justificació de les seves dimensions.

2. Els coberts i magatzems agrícoles s'ajustaran als següents paràmetres:

- La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície de la finca. S'admetrà comptabilitzar finques discontinues sempre que s'inscrigui registralment la seva agrupació i que es destinin a la mateixa explotació agrària, però en el seu conjunt caldrà acreditar que compleixi les condicions de finca mínima regulada.

- La separació mínima serà de 10 metres a límit de finca, de 15 metres a l'eix dels camins i de 50 metres a les carreteres.
 - L'alçada màxima de l'edificació serà de 12 metres , excepte les sitges agrícoles, que podran tenir una major alçada si no provoquen un impacte paisatgístic greu.
 - En els llocs on sigui freqüent l'arbrat es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
 - Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar dins de la gamma dels colors terrossos, sense admetre el color blanc. La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc i s'utilitzaran materials, acabats i colors, de bona qualitat i adequats a l'entorn.
 - No s'admeten les cobertes de fibrociment.
3. Els vivers i hivernacles s'ajustaran als següents paràmetres:
- La seva ocupació no superarà el 15% de la superfície de la finca.
 - La separació mínima a límit de finca serà de 10 metres.
4. S'admeten les barraques d'eines, que tinguin una alçada inferior a 3 metres, una superfície construïda inferior a 9 m², que es separin 15 metres de l'eix del camins i del límit de la finca la mateixa distància que l'alçada. Aquestes construccions seguiran els criteris compositius regulats en el punt 2 d'aquest article.
5. Si per necessitats de l'activitat agrària i per qüestions tècniques/econòmiques de l'explotació, cal ampliar les construccions superant els paràmetres establerts, o bé es superen els llindars de 5000 m² d'ocupació en planta o 12 metres d'alçada, estarà subjecte a informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme. Així mateix s'haurà de efectuar un estudi d'impacte i integració paisatgística d'acord amb l'article 19 del Decret 343/2006 pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de Protecció, gestió i ordenació del paisatge.

ART. 192. CONSTRUCCIONS RAMADERES

1. Són instal·lacions destinades a la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades.
2. Les construccions destinades a l'ús de ramaderia intensiva s'ajustaran als següents paràmetres:
 - La seva construcció no superarà el 15% de la superfície de la finca, i caldrà acreditar que la finca compleixi amb la superfície mínima regulada, i que si bé podrà conformar-se de terrenys discontinus, hauran de formar una unitat orgànica que s'haurà de inscriure en el Registre de la propietat. En aquest cas, l'edificació se situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió i es requerirà la inscripció en el Registre de la propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
 - L'alçada màxima permesa serà de 12 metres. S'admet que l'alçada sigui superior quan aquesta alçada està degudament justificada i com a situació puntual, i no podrà sobrepassar una ocupació del 15 % de la superfície construïda.
 - La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres, però si es destinada a porcí serà de 25 metres. Aquestes dimensions s'han de mesurar en relació a les edificacions principals de la granja, entenent aquestes com les edificacions destinades a estabulacions i/o permanència d'animals, no als cossos edificats complementaris, com magatzems, coberts i similars.
 - La distància mínima al sòl urbà i urbanitzable serà de 150 metres, a les carreteres de 50 metres, i de les esorrenties naturals de 25 metres sens perjudici de les distàncies que fixi la normativa sectorial vigent per a cada espècie animal..
 - En els llocs on sigui freqüent l'arbrat es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.
 - Es prohibeixen els paraments que no siguin específicament per anar vistos, en cas contrari s'hauran d'arrebossar i pintar dins de la gamma dels colors terrossos, sense admetre el color blanc. Les edificacions

seran de planta rectangular, volum simple, coberta a dos aigües i amb el tractament exterior adequat a l'entorn.

- Les cobertes no podran ser de fibrociment.

- En el cas de granges situades dins del sòl de protecció especial s'extremaran les condicions d'integració ambiental, situant-les en els llocs de menor impacte, i construint-se amb composicions arquitectòniques que corresponguin al tipus tradicionals del lloc, amb materials, acabats i colors tradicionals.

3. Si per necessitats de l'activitat ramadera i per qüestions tècniques/econòmiques de l'explotació, cal ampliar les construccions superant els paràmetres establerts, o bé es superen els llindars de 5000 m² d'ocupació en planta o 12 metres d'alçada, llevat del supòsit de l'art. 49.3 del TRLU, estarà subjecte a informe preceptiu de la Comissió Territorial d'Urbanisme, mitjançant el procediment regulat a l'article 59 del RPLU. Així mateix s'haurà de efectuar un estudi d'impacte i integració paisatgística d'acord amb l'article 19 del Decret 343/2006 pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005 de Protecció, gestió i ordenació del paisatge.

4. No es permetrà la construcció de noves granges porcines a tot el municipi.

5. Tan sols es permetran les ampliacions de granges existents de qualsevol espècie en els següents supòsits:

a. Per adaptar-se a la normativa de benestar animal sempre que no superin els paràmetres màxims especificats en el punt 2.

b. Sempre que l'increment del nombre de caps de bestiar no sobrepassi la capacitat màxima d'absorció de nitrogen procedent de dejeccions ramaderes del terme municipal, acord amb el què determina el Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació el programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de font agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes. En l'atorgament de llicències per a l'ampliació de granges caldrà aportar el balanç de nitrogen corresponent i especificar les mesures per a la reducció de nitrogen en origen que s'aplicaran.

6. En qualsevol dels supòsits anteriors es condiciona l'autorització d'ampliació al següent:

a. L'elaboració d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i la implementació de les mesures paisatgístiques que en aquest s'indiquin.

b. La implantació d'un sistema de recollida d'aigües pluvials i la seva reutilització per a altres usos.

c. Disposar d'un sistema de sanejament autònom o bé connexió a la xarxa general de clavegueram.

d. Complir específicament amb les condicions establertes al Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

7. Les construccions destinades a tinença d'animals domèstics de fins a tres unitats (cavalls, i altres) s'ajustaran als següents paràmetres:

- La construcció serà amb elements lleugers i desmuntables que respectin l'entorn.

- Tindrà una superfície màxima de 8 m² per animal, amb un màxim de 3 mòduls que hauran de constituir una sola peça.

Quan no es disposi de la propietat dels animals s'haurà de desmuntar la construcció.

ART. 228. PARÀMETRES BÀSICS D'UN POUM

1. Els paràmetres bàsics del POUM, són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.

2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

- El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors, admetent ajustos en el sistema viari i equipaments des d'una projecció adequada dels interessos públics en el planejament derivat.
- La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
- El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- Usos dominants i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- La situació de les edificacions i construccions per cada parcel·la o àmbit de planejament.
- L'ocupació de les edificacions prevista per cada parcel·la o àmbit de planejament..
- L'alçada i nombre de plantes de les edificacions per cada parcel·la o àmbit de planejament.

3. La modificació dels paràmetres bàsics definits en aquest POUM comporta la modificació puntual d'aquest. D'acord amb el TRLU (articles 37 i 70.4), les variacions del model urbanístic en un àmbit de planejament, d'una zona bàsica de sòl urbà o el seu tipus d'edificació, dels sistemes generals i de les càrregues urbanístiques d'un àmbit o parcel·la, requereixen també modificació puntual del POUM.

ART. 240. PARCEL·LA MÍNIMA

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, que puguin justificar que es troben en el supòsit de la disposició transitòria 5^a.
3. En una parcel·lació de parcel·la en situació de disconformitat, mai es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, ni es podrà incrementar la disconformitat ni incomplir amb les condicions d'edificabilitat aplicables a cada zona i per cada parcel·la. En tot cas, les parcel·les que en resultin hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

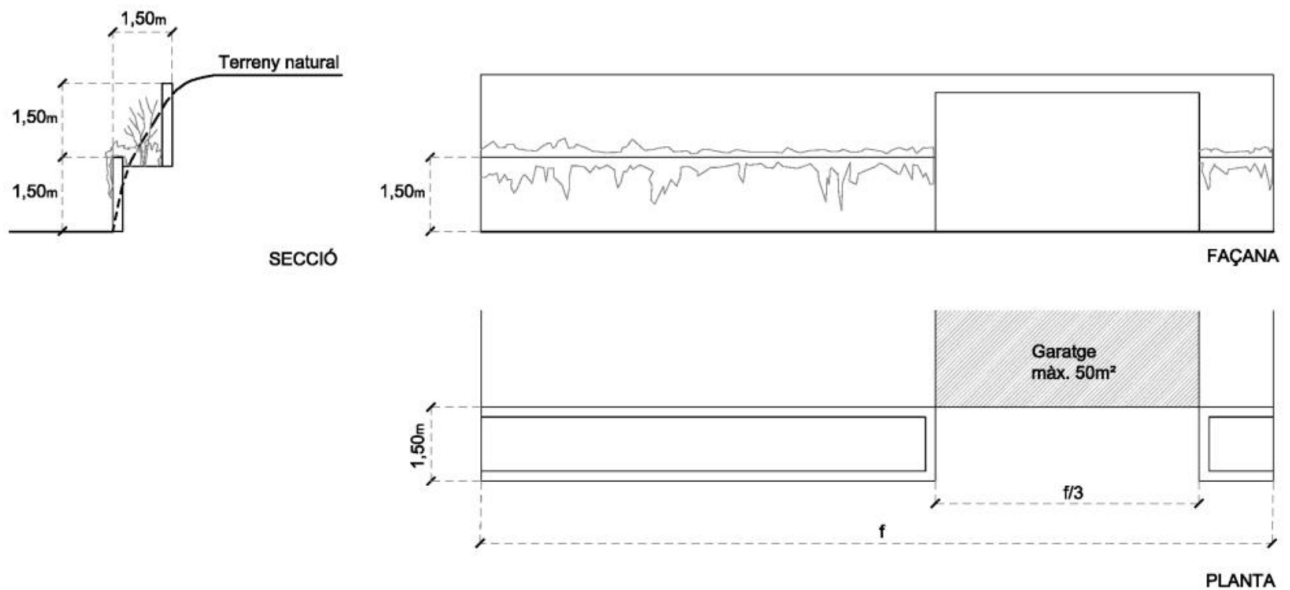
ART. 246. OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA.

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, incloent-hi la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació principal i auxiliar, inclosos els soterranis i els cossos sortints.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb ocupació complementària, i situades independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal com, per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.
4. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.
5. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, admetent variacions en el còmput d'aquest paràmetre, segons es reguli en cada zona. No es comptabilitzen, a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti. Tampoc es comptabilitzaran a efectes d'ocupació, ni els accessos, ni els espais de circulació i maniobra, que siguin oberts, a l'espai lliure d'edificació o en els patis d'illa.

ART. 249. MODIFICACIONS DE LA TOPOGRAFIA DEL TERRENY D'UNA PARCEL·LA PER EDIFICAR

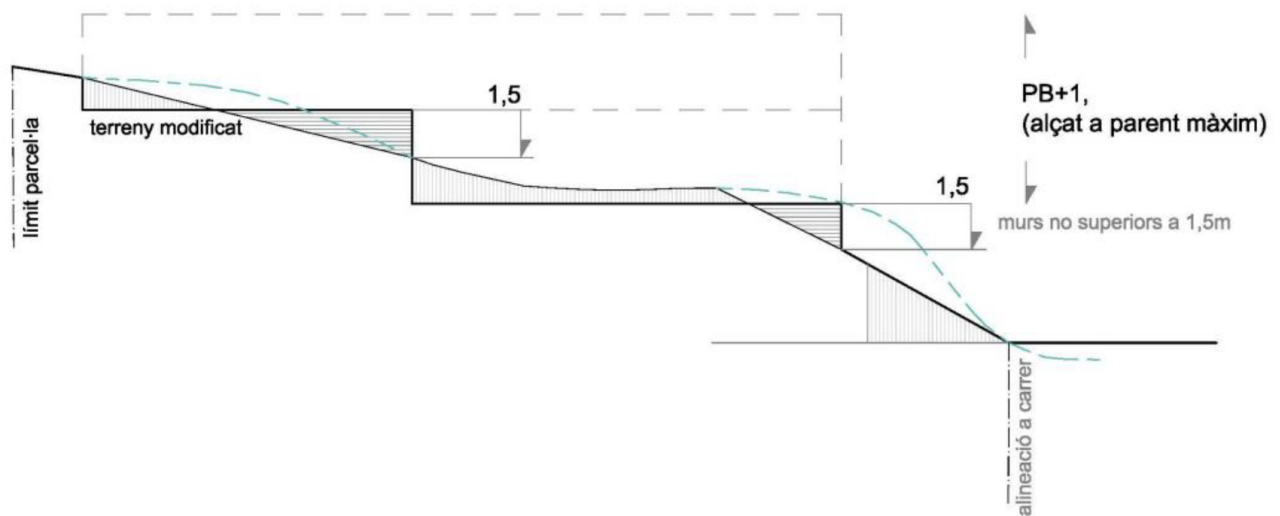
1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència. S'hauran d'esglaonar les diverses plataformes fins arribar al desnivell de la parcel·la mitjançant murs no superiors a 1,50 metres i separats entre ells 1,50 metres, i que l'espai entre murs respecti la relació 1/1 sense que el mateix estigui tractat amb plantació arbustiva.

En els casos que s'executin dos murs, s'admetrà que, a partir de l'alineació del segon mur, s'adossi una construcció auxiliar d'una façana màxima d'un terç de la façana de la parcel·la i d'una superfície màxima de 50 m², situada a la franja de separació regulada a cada zona.



En els límits amb l'alineació amb el carrer on el terreny quedi deprimat respecte el carrer, es podrà superar el nivell natural del terreny per assolir la rasant del carrer on afronti, sense superar-la, i respectant el límit natural dels veïns, que no es podrà superar, llevat d'acord exprés amb el veí. Excepcionalment, s'admetrà allò previst a l'apartat 7 i 7bis en els límits amb el carrer o altres espais públics.

3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar, llevat del supòsits excepcionals previstos a l'apartat 7 i 7bis, el nivell natural del terreny. En tot cas, en la franja de separació obligatòria es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal. En terrenys singulars i per motius de millora paisatgística de l'entorn, es podrà flexibilitzar aquesta norma sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.
4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre respecte de les rasants dels pendents naturals o homogenis del terreny i 1,50 m. per sota, segons es defineixen en l'article 241, terreny i pendent d'una parcel·la. Es prendrà de referència les rasants més baixes del terreny natural o homogeni, segons correspongui a aquesta condició.



5. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació no podran generar murs de més de 3 metres, i les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure o jardí de la parcel·la els murs no seran superiors a 1,5 metres.

6. A més de la regulació dels marges i paràmetres establerts en els apartats anteriors, les adaptacions topogràfiques del terreny per a noves edificacions no podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent on el conjunt de les façanes de cada edificació superi el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quan la distància entre plans de façana sigui inferior a 3 metres.

7. En el cas d'un terreny complex i singular, i d'acord amb les directrius de paisatge del planejament territorial que regulen aspectes en relació amb les edificacions aïllades, es podrien flexibilitzar els paràmetres definits en aquest article, sempre que estigui justificat en un estudi d'impacte i integració paisatgística, informat favorablement per l'òrgan competent.

7bis. En aquells terrenys únics o dins illes, amb un pendent superior al 8% (el pendent es determinarà traçant una línia fictícia que uneixi les rasants entre els carrers que limiten l'illa o els límits extrems del terreny), s'admetrà la anivellació del sòl en terrasses amb les condicions següents:

- La plataforma d'anivellació de la vora de les partions, inclòs el carrer, no es podrà situar a més de 1,00 m. per sobre, ni 1,50 m. per sota de la cota natural de la partió.
- A l'interior de parcel·la, caldrà regir-se per les condicions de l'apartat 4 d'aquest article.

8. La topografia del terreny natural, la resultant del terreny homogeni, i les adaptacions topogràfiques del terreny d'una parcel·la per a ser edificada, ha de presentar-se conjuntament amb la llicència d'edificació i en relació amb la totalitat de la parcel·la. S'ha de demostrar mitjançant la documentació adequada, el compliment dels articles 266.5 i 267.4 referents al còmput del sostre d'un projecte arquitectònic, la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació per la mesura de l'alçada reguladora màxima.

Art. 258. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.

2. En els plànols d'ordenació detallada s'ordenen els patis d'illa, depenent de la zona i de la naturalesa de cada pati i segons les preexistències, en els tipus següents:

- a) Pati lliure d'edificació: 0
- b) Pati només ocupable en planta soterrani: 0s
- c) Pati edificat en planta baixa: B
- d) Pati edificat en un % segons reguli cada zona: %

e) Pati lliure d'edificació de conservació hortes: 0h

3. Els patis lliures d'edificació de conservació d'hortes, i els espais no edificats, ni ocupats, dels patis d'illa, no s'admetrà cap tipus de construcció ni d'actuacions de transformació de terrenys amb pavimentacions, a excepció d'aquelles destinades a la conservació de les hortes, o a l'espai mínim i imprescindible per a zones de maniobra i/o accessibilitat. Es procurarà la conservació de l'estructura i el paisatge tradicional de les hortes amb el caràcter parcel·lari original, amb la seva heterogeneïtat, conservant igualment les separacions de travertí i el ramal dels recs existents. Seran d'aplicació amb caràcter general les regulacions establertes als articles 213 i 224.

4. En relació amb la configuració d'un nou pati d'illa o de modificació de la topografia existent en la seva totalitat o part d'aquest, fins i tot en el cas d'una única parcel·la, quan no hi hagi planejament derivat de detall que justifiqui altres solucions s'aplicaran, amb caràcter general, els mateixos paràmetres regulats en els articles 241 -Terreny i pendent d'una parcel·la i 249 -Modificacions de la topografia del terreny, sobre l'àmbit de l'illa o part d'aquesta, fins i tot en el cas d'una única parcel·la, i en relació amb els seus límits, prenent de referència d'aplicació el terreny homogeni definit en l'article 241.

Per determinar el terreny homogeni en illes consolidades, atès la dificultat d'accedir a les diferents parcel·les, es prendrà de referència les punts de les rasants dels carrers perimetrals de l'illa i dels punts interiors obtinguts de la base topogràfica de l'ICGC a escala 1:5000 o d'altres topografies d'organismes oficials a una escala igual o inferior.

Per altra banda, d'acord amb l'article 249, els murs que es poden generar en l'interior de l'illa entre patis posteriors de parcel·les confrontants, poden ser de fins a 3 metres i, si hi ha més diferència de cotes entre patis, es resoldrà amb solucions diverses segons cada cas, sobre plans inclinats no superiors a 45°, respecte del fons de la parcel·la confrontant. S'admetrà superar la rasant natural als límits amb els veïns de conformitat amb l'aplicació dels criteris de terreny homogeni, sense poder superar la rasant natural en més de 1 m., i amb acord exprés del veí afectat.

5. En qualsevol cas, l'edificació principal i la façana posterior vinculada a la cota del pati d'illa o al pati posterior d'una parcel·la s'atendrà al regulat en els articles següents i paràmetres de l'edificació amb el relació al vial:

a) S'aplicarà el que regula l'article 267.3.b i 267.3.c, en relació amb possibles aprofitaments diferents provinents de la diferència de cotes entre la planta baixa i el pati posterior d'illa, el nombre de plantes i la seva alçada reguladora màxima.

b) L'article 262.3, que regula el sostre urbanístic d'un edifici en edificis en fort pendent.

6. Les edificacions permeses en els patis d'illa venen regulades en l'article 260 d'aquestes Normes.

ART. 260. EDIFICACIONS EN ELS PATIS D'ILLA I TANQUES

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal:

- Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal.
- En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent. En blocs d'habitatge plurifamiliar, no tindrà consideració d'habitatge independent, aquell que tingui continuïtat, física, constructiva i formal amb el volum principal, i amb l'accés situat dins el fons edificable i des del nucli de comunicacions comunitari, sense genera cap passadís o espai fora d'aquest i garantint-se en tot cas, les condicions de densitat i la normativa sectorial vigent.

2. Les edificacions auxiliars adossades o separades de les parets veïnes, no tindran un alçada superior a l'alçada màxima establerta a cada zona per l'edificació en pati d'illa i, si no es fixa a la zona, de 3 metres en els lindars amb els veïns, i de 4 metres en el punt més elevat de la coberta, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la adoptant, com a cota de referència del veí, la línia que uneix els punts de la fondària edificable màxima.

3. Les tanques, tant si donen a carrer com a patis veïns laterals o a fons de parcel·la, seran tractades amb materials i colors de façana. Podran tenir una alçada, amb material opac, d'1,8 metre i podran aixecar-se fins a una alçada de 2,5 metres amb un material que sigui visualment permeable en un mínim d'un 40%, i seguint una

línia paral·lela a la rasant del carrer. Les tanques que donin a veïns s'ajustaran a la rasant teòrica conformada per la línia que uneix els punts de les fondàries edificables màximes.

En terrenys singulars, i per motius de millora paisatgística del terreny, es podrà flexibilitzar aquesta norma sempre que existeixi un acord exprés amb el veí.

ART. 261. EDIFICACIÓ PRINCIPAL, EDIFICACIÓ AUXILIAR I INSTAL·LACIONS

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos dominants o compatibles definits per la zona, i poden desenvolupar-se, en una o més edificacions principals.
2. Les edificacions auxiliars o cossos auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal com, per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos, coberts per usos diversos, i altres similars. Les edificacions auxiliars també poden desenvolupar-se en planta soterrani sempre i quan es separin la distància mínima que indiqui la zona on es situïn.
3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre d'aixopluc i, per tant, sense sostre edificable que computi, ni tampoc a ocupació, com, per exemple, piscines, pistes de tennis, pèrgoles, frontons, barbaques, casetes de maquinària sense accessibilitat, dipòsits soterrats o dins casetes sense accessibilitat, i altres similars. Fins que no s'aprovin ordenances concretes, aquelles construccions es separaran dels llindars veïns i carrer, una distància mínima d'un metre si es situen soterrades, o bé que no superin el metre d'alçada per sobre de la rasant natural i, si superen el metre d'alçada s'hauran de separar la mateixa distància que la seva alçada. Aquells elements que puguin tenir la consideració d'elements mobles i que no superin l'alçada d'un metre de la rasant definitiva resultant, podran adossar-se a les finques veïnes, però no a carrer.
4. Les pèrgoles s'inclouen com instal·lacions i altres elements i, per tant, tenen la mateixa regulació fixada a l'apartat 3, sempre que no siguin transitables i que la superfície sense aixopluc sigui, com a mínim, del 50%. Als habitatges en filera o que tinguin una façana inferior a 5 metres, podran situar-se les pèrgoles separades 1 metre de la finca veïna a excepció que disposin de la conformitat del veí, en quin cas es podran adossar.
5. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la d'acord amb article 244, com a sostre d'un edifici regulat en el pròxim article, i la seva projecció en planta com a ocupació d'una parcel·la.

ART. 264. FAÇANES D'UN EDIFICI

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals de l'edifici, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la. S'hi inclouen, també, aquelles façanes internes resultants de creació de patis de llum d'acord amb l'art. 277.1 del POUM i les que resulten de l'ocupació del pati d'illa en una proporció inferior al 100%.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.
3. Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística.

ART. 267. PLANTA BAIXA

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.
2. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la, segons dos apartats:

a) Una norma general dins d'uns marges de desnivells en carrers o terrenys.

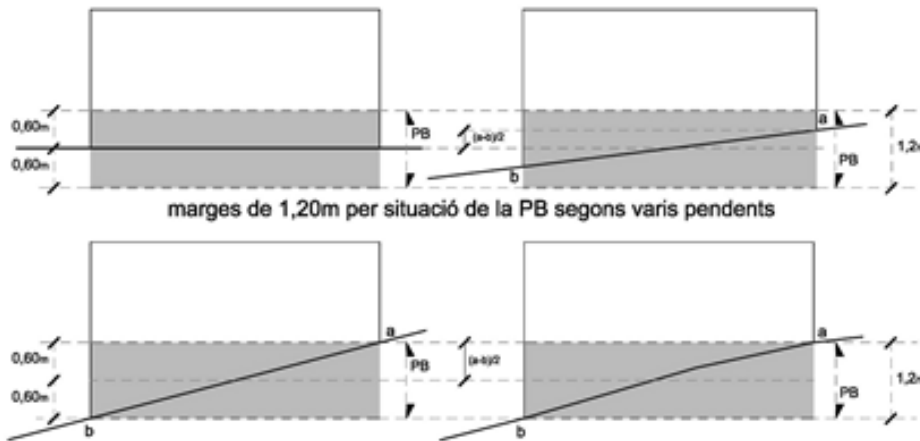
b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent en la qual s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general amb l'objectiu de no sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article 244.

3. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el carrer.

a) Norma general

En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o de menys d' 1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 metres per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.

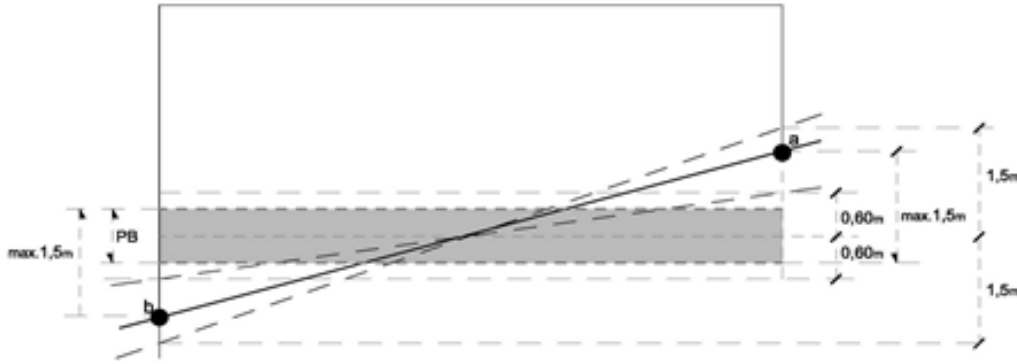
En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, s'haurà de retranquejar la planta baixa.



b) Norma específica en carrers de forts pendents.

En carrers de forts pendents o en parcel·les amb fronts més amples, no caldrà retranquejar la planta baixa quan la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació superi els 1,20 metres, en els supòsits, condicions i límits següents:

1. Que quedi justificat als efectes tècnics, constructius i compositius de l'edifici, i d'acord amb els apartats següents b i c.
2. En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de les alineacions no superi els 3 metres, la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar en un marge comprès entre 1,5 metres per sobre de la cota més baixa i 1,5 metres per sota de la cota més alta de l'alineació. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima es situarà, en tots el cassos, a 0,60 m per sobre de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que regula l'article 266.4.b.



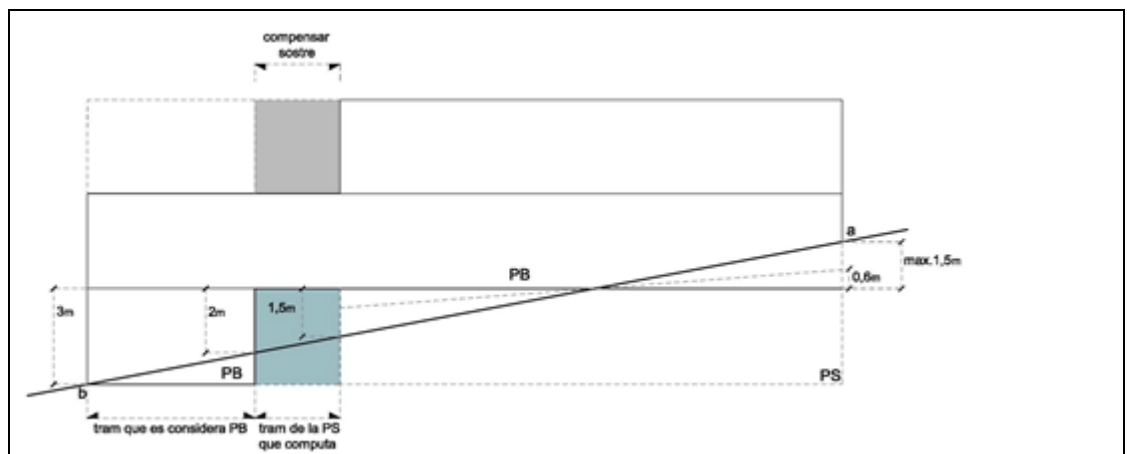
3. En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,5 m regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:

- La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,5 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici.
- Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.

c) Normes de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa.

a. En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,5 metres respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altre part de l'edifici, preferentment reduint la fondària edificable de les plantes pis, d'acord amb el que regula l'apartat c següent.

b. A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 3 metres, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.



c. El còmput de les superfícies de sostre a compensar a que fan referència els dos apartats anteriors a i b, es calcularà traçant unes línies obliques en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati. La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,5 m.

d) En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

4. Situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

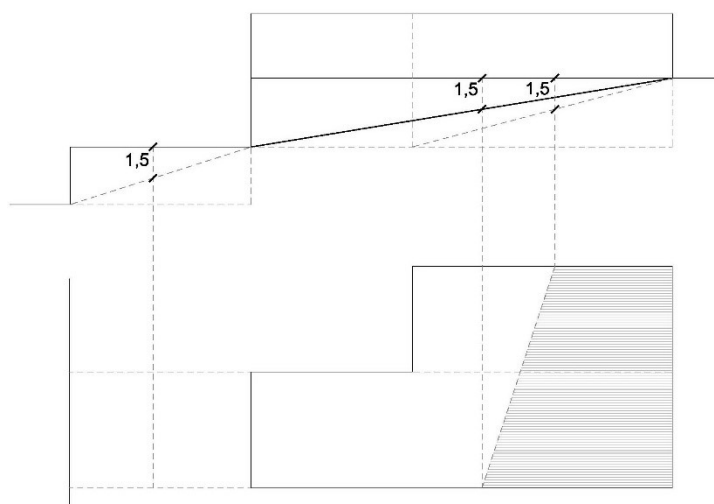
a) Norma general.

En les edificacions situades en relació amb la parcel·la la cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar, com a màxim, a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte, llevat dels trams de rampa i espais de maniobra per accedir a la planta soterrani, on aquesta distància podrà ser superior.

b) Norma específica en terrenys amb fort pendent.

En el cas de topografies complexes i variables amb forts pendents, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, d'acord amb l'article 249, quan una altra part de la planta baixa quedi per sota de la cota del terreny modificat, amb les condicions següents:

1. La part de planta baixa semisoterrada o la part de la planta soterrani que sobresurti, computaran a partir de que la cota del paviment de la planta immediatament a sobre es situï a més d'1,50 m de la cota exterior del terreny.
2. En el cas que part de les plantes d'un edifici tinguin només una cara a l'exterior i les altres soterrades o en part, es farà per parts de l'edifici segons el criteri i regulació de l'apartat 3.b).3 d'aquest article. I si només hi ha una cara a l'exterior, que serveix d'accés al soterrani, i la resta de cares són soterrades, el soterrani no computarà a sostre.



3. Als efectes de no sobrepassar el nombre de plantes que determina el planejament i l'alçada reguladora màxima corresponent, la planta baixa o planta soterrani d'un edifici o part d'aquestes passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 metres.

4. El conjunt de les façanes de cada edificació principal situada en topografies complexes, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin el nombre de plantes màxim definit pel planejament. Tindrà la consideració d'alçat frontal quant la distància entre plans de façana sigui inferior a tres (3) metres.

5. En les edificacions singulars situades en relació amb l'illa, la planta baixa se situa i computa d'acord amb l'anterior apartat, a excepció que un planejament derivat de detall determini una ordenació singular amb edificacions i espais lliures diversos, que permetin compaginar edificacions situades en relació amb el vial justificant, en aquest cas, el sostre d'un edifici o d'un planejament derivat d'acord amb el que regula l'apartat 3 d'aquest article.

6. La superfície construïda de totes les plantes baixes computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte la part semisoterrada dels edificis situats en relació amb la parcel·la regulada segons l'apartat 4.2 d'aquest article.

7. Els criteris del còmput del sostre edificable en ordenacions volumètriques de detall del planejament derivat es farà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors 3 i 4, a partir de les seccions adequades, siguin edificacions situades en relació amb el vial, en relació amb la parcel·la, o en relació amb l'illa. (.....)

8. L'alçària construïda mínima de la planta baixa serà de 2,60 metres i la màxima de 4 metres, excepte als fronts consolidats, on aquesta alçària s'ajustarà a la mitjana de la del tram de carrer situat entre dues cantonades o xamfrans on es construeix la nova edificació, o bé tingui millor encaix entre les edificacions que conformen un tram de front homogeni, i en intervencions en edificis existents, on no s'alteri l'estructura, es podrà mantenir l'alçada existent. En tot cas, caldrà garantir les condicions d'alçada establertes a les normatives sectorials d'aplicació.

ART. 268. PLANTA SOTERRANI

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.

2. La planta soterrani, en edificació principal o auxiliar, no computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, ni a efectes d'alçada o nombre de plantes, amb l'excepció que el planejament derivat o el projecte arquitectònic prevegi el següent:

a) Que en carrers i terrenys en fort pendent, part de la planta soterrani computi als efectes del que determinen els articles 267.3.b.3, 267.3.c i 267.4.b.

b) Que s'ocupin amb usos principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.

c) Que part de la planta soterrani doni a un pati de llums generant noves façanes on la paret confrontant estigui situada a 3 metres o més, i aleshores s'aplicarà el que determina l'article 267.3.b.3.

Les situacions dels apartats b i c anteriors només es tindran en compte si així ho determina un àmbit de planejament derivat o de modificació puntual del POUM amb ordenació volumètrica definida precisa.

3. L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 metres.

ART. 271. PLANTA SOTACOBERTA

1. La planta sotacoberta és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

2. El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i, com a màxim, es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat projectat o construït. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.

3. L'espai computable de la planta sotacoberta, pel que fa al sostre d'un edifici i al sostre edificable màxim d'una parcel·la en el planejament derivat i en els àmbits de gestió, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 metres.

4. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:

Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.

Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la seva superfície no ha de ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat, admetent així, situar estances principals d'un habitatge a la planta sotacoberta.

ART. 272. COBERTA

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Aquestes poden ser planes o inclinades.

2. Si la coberta dels edificis és inclinada serà preferentment a dues aigües, amb la directriu horitzontal de cara al carrer, amb un pendent màxim del 30% i amb carener situat al punt central de l'edificació.
3. En cap cas l'alçària màxima del límit de la coberta sobrepassarà els 3,50 metres sobre l'alçària reguladora màxima.
4. Per a l'edificació principal o aquella dins el fons edificable, en cas de cobertes mixtes solament es podrà construir un 20% de la superfície de la coberta plana, situant-se obligatòriament a partir de 1,5 metres des del punt de partida de qualsevol de les façanes de l'edifici i a 1,5 metres de les parets mitgeres.
5. Per les edificacions auxiliars o per les edificacions en pati d'illa, s'admetrà qualsevol acabat de coberta, sense cap limitació urbanística més que les imposades en relació a tanques respecte veïns, i amb independència de l'acabat de coberta de l'edifici principal o dins el fons edificable i de la posició d'aquest volum auxiliar o edificació en pati d'illa respecte l'edifici principal o dins el fons edificable.
6. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
 - a. es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
 - b. per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
 - c. les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'un metre mesurat a partir del pla definit en el punt anterior.
 - d. per accedir a la coberta amb terrassa es permet la construcció d'un badalot que ha de complir les següents condicions:
 - aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen els diversos plans inclinats, formant 45 graus amb l'horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada màxima amb les diverses façanes.
 - la superfície màxima ocupada per aquests elements no superarà el 20% de la superfície total de la planta suport, amb un màxim de 20 m².
 - la seva alçada màxima serà de 3,00 m.
 - l'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2 m.
 - el seu tractament serà el mateix que la resta de façanes de l'edifici.

ART. 276. ELEMENTS TÈCNICS I COMPOSITIUS D'UN EDIFICI

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolvent màxima d'un edifici, no són habitables ni transitables a excepció de forjats específics per a l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació com, per exemple, els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes i altres.
2. Aquests elements no podran distorsionar la composició arquitectònica de l'edificació i la seva regulació específica es determinarà a la ordenança del paisatge urbà que s'aprovi. En qualsevol cas no s'entendrà que s'afecten la composició arquitectònica aquells elements que no tenen impacte visual sobre la imatge urbana com serien les antenes de reduïdes dimensions i els aparells d'aire condicionat que no es situïn en el pla de façana.
3. Els elements compositius d'un edifici tindran les condicions següents de vol:
 - a. Cap dels seus punts se situarà a menys de 2,50 de la rasant de la voravia, llevat que volin un màxim de 5 cm.
 - b. El vol màxim de les cornises, gàrgoles i altres elements ornamentals serà la menor de les següents dimensions:

1/50 de l'amplada de vial

1/10 part de l'amplada de la vorera

0,4 m quan afectin a menys 1/5 part de la façana

0,2 m si ocupen més d'1/5 part de la façana

c. Els sòcols podran volar un màxim de 5 cm, sempre que quedi un pas lliure de vorera superior a 90 cm

d. Els ràfecs podran volar del pla de façana fins a un màxim de 40 cm.

e. Els revestiments de façana que quedin justificats en matèria de millora de l'eficiència energètica, podran volar un màxim de 5 cm. a nivell de planta baixa i de 8 cm. a les plantes pis, amb independència de l'ample del carrer, llevat del nucli antic, on l'aplicació d'aquesta solució es podrà reajustar a criteri dels serveis tècnics municipals.

4. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada els elements sortints que sobrepassin de 40 cm de vol computaran a efectes d'ocupació i separacions a partions.

5. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 244 d'aquestes normes.

ART. 307. CONDICIONS GENERALS SOBRE LA RESERVA D'APARCAMENTS EN LES EDIFICACIONS.

1. En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construïts del 50% que comportin un augment de la densitat d'habitatges, 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. S'admetrà que els accessos als aparcaments també puguin ser a través de parcel·les adjacents. Per habitatges unifamiliars o bifamiliars en parcel·la aïllada o entre mitgeres, l'aparcament obert podrà ocupar l'espai lliure de parcel·la, incloses les separacions a partió i carrer. Aquest fet s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència. No serà exigible la reserva de nous aparcament en aquelles intervencions que comporti la creació de nous habitatges sense que hi hagi increment de sostre edificable.

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 allò que estableixi la legislació sectorial vigent, i específicament per les següents:

a. Accessos. Els aparcaments de menys de 1.000 m² o fins a 50 places tindran un accés de 3 metres d'amplada neta en tot el recorregut, com a mínim. En els de més de 1.000 m² o més de 50 places, l'amplada mínima de l'accés serà de 5,50 m, els quals es podrà desdoblar en dues entrades de 3 m cadascuna. Els aparcaments de menys de 1.000 m², poden utilitzar com accés el portal de l'immoble, quan sigui per ús exclusiu dels ocupants de l'edifici. Els aparcaments de més de 2.000 m² o més de 100 places i fins a 6.000 m² o 300 places, l'entrada i sortida hauran de ser independents o diferenciades, amb una amplada mínima per direcció de 3 m. En cas d'aparcaments superiors a 6.000 m² es disposarà una entrada i una sortida addicionals per cada tram o part de 6.000 m². Les rampes rectes no sobrepassaran el pendent del 18 %, mesurada per la línia mitja. En els aparcaments de menys de 1.000 m², que sigui d'ús exclusiu pels ocupants de l'edifici, el pendent podrà ser del 20 %, llevat que s'utilitzi com a sortida a peu, en quin cas serà del 18 %. La seva amplada mínima serà de 3 m., i els trams de corba tindran un radi de gir, mesurat a l'eix, com a mínim de 6 m.

b. S'assenyalaran en el paviment els emplaçaments i passadissos d'accés dels vehicles, senyalització que figurarà als plànols del projecte que es presentin al sol·licitar la concessió de la llicència de construcció, instal·lació, funcionament i obertura. S'admeten places de garatge tancades en aparcaments comunitaris, sempre que mantinguin les condicions de ventilació del propi espai comunitari, mitjançant tancaments que

permetin la corresponent circulació d'aire. S'admeten trasters en plantes d'aparcament comunitari exclusivament per a ús domèstic del titular o llogater.

5. L'ús obligatori d'aparcament que es regula a l'article 309 s'admeten a les respectives qualificacions urbanístiques.

ART. 308. SUPERFÍCIE I DENSITAT MÀXIMA D'APARCAMENTS

1. En aparcaments tancats, el nombre màxim de places d'aparcament admissible per parcel·la resulta de la relació següent: 20 m² de superfície útil per plaça descomptant les superfícies destinades a trasters, serveis o instal·lacions. I en aparcaments oberts: 20 m² de sòl edificable per plaça.

2. Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,20 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. 309. 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, 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.

Aquestes reserves es poden reduir a la meitat en el cas d'habitatge dotacional públic.

b) Ús oficines i serveis (edificis públics o privats):

Una plaça cada 100 m² de superfície construïda, sempre que aquesta sigui superior a 100 m².

c) Ús comercial de superfície de venda igual o superior a 800 M².

El que estableixi la llei d'ordenació d'establiments comercials o normativa que la substitueixi.

d) Ús d'establiment hotel·ler i similars:

Per a hotels i apart-hotels, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es corresponen amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel, tingui respectivament, la categoria de 5,4,3,2 o 1 estrella.

Per a les pensions, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que correspon amb el 25 % o el 40 %, segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de 1 o 2 estrelles.

Ús recreatiu i d'espectacle:

Una plaça cada 10 persones d'aforament, localitats o fracció, sempre que la superfície construïda del local sigui superior a 100 m². Si per l'aplicació de la present norma resulta una previsió d'aparcaments inferior a 10 unitats, no caldrà preveure cap superfície per aquesta finalitat.

e) Ús industrial i de magatzem, de superfície total superior a 400 m²:

Un lloc per 100 m² de superfície construïda.

f) Tallers de reparació de vehicles de superfície superior a 120 m²:

La superfície destinada a aparcament serà com a mínim igual a la ocupada per la zona de taller. En qualsevol cas es prohibeix reparar els vehicles a la via pública.

g) Hospitals:

Una plaça per cada 10 llits.

h) Instal·lacions esportives i culturals:

Una plaça per cada 15 persones a partir de 60 persones d'aforament.

En aquests tipus d'activitats i en les que siguin assimilables, no serà obligatori el compliment d'aquesta previsió d'aparcament si en un radi de 300 metres hi ha un aparcament públic d'una capacitat superior a 30 places.

2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. Quan de l'aplicació de les determinacions anteriors en resulti un nombre fraccionat de llocs, si la fracció és més petita que la meitat, es descomptarà, si és superior es preveurà un lloc de més.
4. Les places d'aparcament podran ser obertes o tancades, però s'hauran d'emplaçar en la mateixa parcel·la o amb una adjacent.
5. De manera excepcional, quan per raons tècniques justificades no sigui possible el compliment de la previsió mínima de places de garatge obligatòries en la pròpia finca, es podran substituir totalment o parcialment les que manquin per d'altres places situades en edificacions situades a menys de 300 m. Es requerirà en aquests casos que les places estiguin vinculades urbanísticament a l'edifici per al qual s'atorga la llicència, mitjançant un conveni entre l'Ajuntament, el propietari de l'edifici al qual s'atorga la llicència d'obres o d'ús i el propietari de les places excedentàries en altre edifici. En cap cas es podrà reduir el nombre de places obligatòries de l'edifici en el que es situïn les places que faltin.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINTA

S'admetrà l'edificació de parcel·les de dimensions inferiors a les mínimes establertes si estan escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla General d'Ordenació de 20/03/1982, d'acord amb les característiques de la seva zonificació i proporcionalment a la seva dimensió.

Si la situació de disconformitat de les superfícies mínimes de la parcel·lació ve originada per aquest POUM, per qüestions normatives o generades per afectacions de vialitat, s'admetran parcel·les de dimensions inferiors a les mínimes si estan escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest POUM i la seva edificació d'acord amb les condicions del paràgraf anterior.

ANNEX 1 – NORMATIVA ZONA XALETES AÏLLATS S3 TRPGOU 2001

El present annex incorpora la normativa específica de la zona de xalets aïllats, clau S3 del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana (TRPGOU) de Banyoles aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 18 de desembre de 2001.

Aquesta normativa establia la separació mínima de les edificacions a veïns en 3,00 m, amb l'excepció de parcel·lacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de l'any 1984 en que s'admetia una separació mínima de 2,00 m. (veure document 1).

La Normativa del POUM però recull la regulació del Plan General de Ordenación de 1956, en que les separacions a veïns s'establia per edificacions de PB+1PP a 1,50 m. (veure document 2)



Art. 64.- Xalets aïllats (S.3)

64.1.- Definició

És aquella zona de baixa densitat d'ocupació i d'aprofitament, en què l'edificació es preveu amb volumetria independent per cada una de les parcel·les i de lliure disposició dintre certes condicions de limit.

En les zones on és admissible aplicar la normativa complementària per les zones de xalets aïllats delimitades en la "Modificació del Pla General referent a usos i normativa complementària per a zones de xalets aïllats", aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data de 27 de juliol de 1993, serà d'aplicació la referida normativa complementària.

64.2.- Paràmetres reguladors

Subzona S.32

- L'ús bàsic és el residencial amb una densitat màxima de dos habitacles per parcel·la.
- Parcel·la mínima: 400 m² indivisible, llevat del supòsit d'aparellament regulat més avall.
- Ocupació màxima: 50%
- Edificabilitat màxima neta: 0,8 m²/m²
- Distància mínima a perímetre: 3,00 m. llevat del cas de parcel·lacions anteriors a l'aprovació inicial del Pla General de l'any 1984, en que la distància mínima serà de 2,00 m
- Alçada màxima: 9,00 m, corresponent a PB+1P. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del nivell natural del terreny fins al punt més alt de la coberta.
- Tancament obligatori d'obra massissa fins a un màxim de 1,10 m. de terra i vegetal fins a 1,80 m.
- Façana mínima de parcel·la: 14,00 ml.

EDIFICACION URBANA EXTENSIVA.-

Art. 48.

tipo de ordenación.

El tipo de ordenación corresponde al de la vivienda colectiva o unifamiliar, con altura de planta baja y dos pisos, con poco aprovechamiento del solar.

Los tipos de edificación considerados son los siguientes:

- a) En fila.
- b) Aislada.
- c) Agrupada.

Art. 49.

aprovechamiento principal.

El aprovechamiento máximo principal será del 60 por 100 de la parcela.

Art. 50.

aprovechamiento secundario.

El aprovechamiento máximo secundario será del 10 por 100.

Art. 51.

separaciones.

Las separaciones serán las siguientes:

A fachadas: Separación libre.

A linderos laterales:

Aislada = 3 m. mínima. Casa de bajos y piso, 1,5 m. Retranquear a 3 m. si suben. En orientaciones cuyo eje principal de la construcción de Norte o Sur puede reducirse a 1,50 m.

Agrupada = 5 m. al lado libre.

Posterior: Edificación en filas:

Agrícola y pecuaria = 7 m. mínima.

Residencial = 4,5 m. mínima.

Aislada = 4,5 m. mínima.

Normativa del Plan General de Ordenación de 1956

ANNEX 2 – SUBZONA R53F

Consta la modificació puntual del P.E.R.I. *“Prolongació del carrer Abat Bonito” entre providència i els carrers Girona, Murall i Blanquers*, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat en data 16/04/2002 que, per als paràmetres de la zona residencial unifamiliar, indicava que *“(…) seran els mateixos que els del planejament vigent del Text Refós, llevat del punt 1 de l'article 11, en el qual s'estableix una “façana mínima de parcel·la de 5,60 m. amidats a la línia de l'edificació”, la qual es modifica i no es fixa façana mínima de parcel·la.”*

Atès que la condició d'exempció de l'amplada mínima que preveia la modificació puntual del P.E.R.I., deixant només la condició de superfície de parcel·la per a les condicions de parcel·lació, és inherent a la possibilitat d'admetre habitatges unifamiliars en filera en una mateixa parcel·la, tal i com preveia el supòsit 1.c) del TRPGOU, es trasllada aquesta condició en l'actual modificació de POUM, només per a la subzona R53f, que prové del Pla Especial Abad Bonitus.

Tant l'àmbit com el planejament vigent s'adjunten en l'Annex de la present memòria.

5.- PLANEJAMENT PROPOSAT.

La present proposta, per tal de se coherent amb altres modificacions puntuals del PGOU que formen part d'una reforma urbana més àmplia centrada en el rec Major, unifica els sistemes d'Estany i Zona Verda en una única zona de Verd Públic ja que tenen la mateixa condició urbanística.

Els paràmetres reguladors de les tres zones són:

□ Residencial Unifamiliar.

Els paràmetres reguladors de l'edificació qualificada de Residencial Unifamiliar seran els mateixos que els del planejament vigent del Text Refós, llevat del punt 1 de l'article 11, en el qual s'estableix una "façana mínima de parcel·la de 5.60 m amidats a la línia de l'edificació", la qual es modifica i no es fixa façana mínima de parcel·la.

□ Residencial Plurifamiliar.

5.1.- Parcel·lació:

La zona edificable s'ajustarà als perímetres fixats en els plànols de proposta.

5.2.- Alineacions i ocupació:

Segons alineació dels vials i plànols de proposta.

5.3.- Fondària edificable màxima:

Segons definició en els plànols de detall.

5.4.- Condició de l'edificació:

L'edificació permesa serà de planta baixa i tres plantes. La planta baixa tindrà una alçada lliure de tres coma vint metres (3.20 m) presos en la rasant determinada en els plànols de detall.

En el cas que en aquesta planta baixa s'hi disposi un habitatge, el nivell del seu paviment acabat s'aixecarà 0,70 m. de l'esmentada rasant sense que, si per raó del pendent del carrer la planta baixa resta en algun punt més d'un metre per sobre de la rasant, el soterrani, si n'hi ha, perdi aquesta condició.