Ajuntament de Banyoles

Document actualitzat de les Normes Urbanístiques del POUM, que incorpora les següents modificacions puntuals:

1.- Modificació per dividir una finca qualificada com a zona industrial, subzona A12h. AD CTUG 01/02/2023. DOGC 8885 29/03/2023

2.- Modificació per l'adaptació, correccions d'errors materials i ajustos de la normativa urbanística. AD CTUG 01/02/2023. DOGC 8885 29/03/2023

NORMES URBANÍSTIQUES ACTUALITZADES del PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL de BANYOLES

Aprovació definitiva 22/12/2020 Comissió Territorial de Catalunya
Publicació DOGC núm. 8340 de 12/02/2021

Actualitzades març de 2023

ÍNDEX

ÍNDEX 1

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 12

CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL 12

article 1. Objecte i àmbit territorial. 12
article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM. 12
article 3. Marc legal 12
article 4. El planejament territorial. 13
article 5. Plans directors urbanístics. 13
article 6. Compliment del POUM. 13
article 7. Iniciativa i competències. 13
article 8. Vigència i revisió. 13

CAPÍTOL II CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM 14

article 9. Contingut del POUM. 14
article 10. Interpretació dels documents. 14
article 11. Seguiment del POUM. 15
article 12. Modificació i adaptació. 15
article 13. Actualització i informació urbanística. 15

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM 16

CAPÍTOL I FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS 16

article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl. 16
article 15. Plans de millora urbana. 16
article 16. Plans parcials urbanístics 16
article 17. Plans parcials de delimitació. 17
article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM. 18
article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir. 19
article 20. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. 19

CAPÍTOL II INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA 19

article 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada. 19
article 22. Polígons d'actuació urbanística 19
article 23. Sistemes actuació urbanística 20
article 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació 20
article 25. Projectes d'urbanització. 20
article 26. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments (UMAA). 21
article 27. Delimitació de projecte unitari (dPU). 21
article 28. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes. 21
article 29. Ocupació directa per a l'execució de sistemes. 21
article 30. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris. 21
article 31. Convenis urbanístics. 22

CAPÍTOL III INSTRUMENTS DE POLITICA DE SOL I HABITATGE 22

article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge 22
article 33. Plans locals d'habitatge. 22
article 34. Indicadors socials 22
article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública. 23
article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic. 23
article 37. Delimitació d'àrees de tempteig i retracte. 24
article 38. Gestió de l'habitatge protegit 24

CAPÍTOL IV INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE 24

article 39. Instruments normatius ambientals del POUM. 24
article 40. Indicadors ambientals. 24
article 41. Riscos en el planejament i la seva execució. 24
article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM 24

article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge. 25
article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística. 25
article 45. Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada. 26
article 46. Ordenances ambientals i de paisatge. 26

CAPÍTOL V LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES 27

article 47. Actes subjectes a llicència urbanística o a comunicació prèvia. 27
article 48. Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia. 28
article 49. Llicències en sòl urbà. 28
article 50. Llicències en sòl no urbanitzable. 29
article 51. Llicències provisionals. 29
article 52. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació. 29
article 53. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament. 30
article 54. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència. 33

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 34

CAPÍTOL I CONCEPTES I ESTRUCTURA DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 34

article 55. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl. 34
article 56. Classificació del sòl. 34
article 57. Qualificació del sòl. 36
article 58. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació. 38
article 59. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística. 38
article 60. Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació. 39
article 61. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents. 39

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS 41

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS 41

article 62. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics. 41
article 63. Tipus de sistemes urbanístics i identificació. 41
article 64. Els Plans directors urbanístics i els Plans especials autònoms. 41
article 65. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes. 42
article 66. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials. 42
article 67. Gestió i execució dels sistemes urbanístics. 42
article 68. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl. 43
article 69. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències. 43

CAPÍTOL II SISTEMA DE COMUNICACIONS 44

article 70. Definició i tipus. 44

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU X 45

article 71. Definició i identificació. 45
article 72. Titularitat. 45
article 73. Normes de mobilitat aplicables. 46
article 74. Regulació de l'ordenació segons tipus. 46
article 75. Condicions dels projectes d'urbanització dels sistemes viaris. 47
article 76. Regulació de les edificacions. 48
article 77. Aparcaments públics i privats. 48
article 78. Proteccions del sistema viari. 48

CAPÍTOL III SISTEMA D'ESPAIS LLIURES 49

article 79. Definició i tipus. 49

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'ESPAIS VERDS. CLAU V 49

article 80. Definició i tipus. 49
article 81. Regulació. 50

SUBSECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS. CLAU V1 50

article 82. Definició i identificació. 50
article 83. Titularitat. 51
article 84. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació. 51

SUBSECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS URBANS. CLAU V2 52

article 85. Definició i identificació. 52
article 86. Titularitat. 52
article 87. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació. 52

SUBSECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PLACES I JARDINS URBANS. CLAU V3 54

article 88. Definició i identificació. 54
article 89. Titularitat. 54
article 90. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació. 54

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU SH 55

article 91. Definició i identificació. 55
article 92. Delimitació del Sistema Hidràulic i zones inundables, i limitacions d'usos aplicables al planejament urbanístic. 56
article 93. Autoritzacions administratives d'obres i actuacions. 57
article 94. Afectacions del sistema hidràulic. 58

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA ESTANY. CLAU SR 59

article 95. Definició i identificació particularitats jurídico-històriques. 59
article 96. Titularitat. 59
article 97. Regulació. 59

CAPÍTOL IV SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS 60

article 98. Definició i tipus. Identificació. 60

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI. CLAU SE 61

article 99. Definició i identificació. 61
article 100. Titularitat. 61
article 101. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació. 61

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU ST 63

article 102. Definició. 63
article 103. Identificació. 63
article 104. Titularitat. 63
article 105. Règim General. 63
article 106. Condicions d'us i d'ordenació. 64
article 107. Determinacions específiques. 64

TÍTOL V. SÒL URBÀ 65

CAPÍTOL V DISPOSICIONS GENERALS 65

article 108. Estructura de la ordenació i regulació del sòl urbà. 65
article 109. Desenvolupament i execució del sòl urbà. 65

CAPÍTOL VI REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ 66

article 110. Les zones i subzones en sòl urbà. 66

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL NUCLI ANTIC. CLAU R1 68

article 111. Definició i subzones. 68
article 112. Tipus de regulació volumètrica. 68
article 113. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial nucli antic. Clau R1. 68
article 114. Paràmetres específics de la subzona R1a, residencial Conjunt Històric Can Busquets 68
article 115. Paràmetres específics de la subzona R1b, residencial conjunt històric nucli antic. 69
article 116. Regulació específica de la subzona R1c, conjunt històric Guèmol 70

SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL. CLAU R2 72

article 117. Definició i subzones. 72
article 118. Tipus de regulació volumètrica. 73
article 119. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial urbà tradicional. Clau R2. 73

article 120. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona Plaça del Remei. Clau R21. 73
article 121. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona Barri del Mas Palau. Clau R22. 74
article 122. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, Barri de l'Ametller. Clau R23. 75
article 123. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, Barri Sant Pere. Clau R25. 75
article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, Front de Mata. Clau R26. 76
article 125. Regulació especifica a la zona residencial urbà tradicional Can Laqué. Clau R27. 77

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA. CLAU R3 78

article 126. Definició i subzones. 78
article 127. Tipus de regulació volumètrica. 79
article 128. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació tancada. Clau R3. 79
article 129. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa compacta. Clau R31. 79
article 130. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32. 80
article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona illa oberta. Clau R33. 82

SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA. CLAU R4 83

article 132. Definició i subzones. 83
article 133. Tipus de regulació volumètrica. 84
article 134. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació oberta. Clau R4. 84
article 135. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Clau R41. 84
article 136. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, configuració determinada pel vial. Clau R42. 88
article 137. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, configuració flexible. Clau R43. 89

SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES. CLAU R5 91

article 138. Definició i subzones. 91
article 139. Tipus de regulació volumètrica. 92
article 140. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases agrupades. Clau R5. 92
article 141. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de fronts tradicionals. Clau R51. 92
article 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades a vial. Clau R52. 93
article 143. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera separades del vial. Clau R53. 95
article 144. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona configuració flexible. Clau R54. 97

SECCIÓ SISENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES. CLAU R6 98

article 145. Definició i subzones. 98
article 146. Tipus de regulació volumètrica. 98
article 147. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases aïllades. Clau R6. 98
article 148. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 250 m2. Clau R61. 99
article 149. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 400 m2. Clau R62. 101
article 150. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 600 m2. Clau R63. 105
article 151. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 1.000 m2. Clau R64. 108

SECCIÓ SETENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL. CLAU A1 109

article 152. Definició i subzones. 109
article 153. Tipus de regulació volumètrica. 109
article 154. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, industrial. Clau A1. 109
article 155. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A11. 110
article 156. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada. Clau A12. 112

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2 115

article 157. Definició i subzones. 115
article 158. Tipus de regulació volumètrica. 116
article 159. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2. 116
article 160. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21. 116
article 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22. 117
article 162. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona dotacions socioculturals. Clau A23. 123
article 163. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona lúdic / recreatiu. Clau A24. 124
article 164. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica i de serveis, Subzona sanitari assistencial. Clau A25. 124

CAPÍTOL VII ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) 126

article 165. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística. 126
article 166. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística. 127
article 167. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística. 128

CAPÍTOL VIII ELS PLANS DE MILLORA URBANA 129

article 168. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana. 129
article 169. Paràmetres i condicions del plans de millora urbana. 130
article 170. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana. 131

TÍTOL VI. SÒL URBANITZABLE 132

article 171. Ordenació i regulació del sòl urbanitzable. 132
article 172. Sectors de sòl urbanitzable delimitat. 132
article 173. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat. 133
article 174. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat 134
article 175. Paràmetres i condicions dels plans parcials de delimitació del sòl urbanitzable no delimitat. 135
article 176. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable no delimitat 136

TÍTOL VII. SÒL NO URBANITZABLE 138

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS. 138

article 177. Definició. 138
article 178. Els espais oberts del planejament territorial. 138
article 179. Sòls de més del 20% de pendent. 139
article 180. Sòl subjecte a riscos. 139

CAPÍTOL II ELEMENTS PRÒPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE 139

article 181. Elements propis del sòl no urbanitzable. 139
article 182. Xarxa viària rural. 139
article 183. Característiques específiques de la xarxa de camins. 139
article 184. Divisions i segregacions de finques. 140
article 185. Tanques. 141
article 186. Arbres i vegetació. 141
article 187. Publicitat. 142
article 188. Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient. 142

CAPÍTOL III USOS EDIFICACIONS i INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE 142

article 189. Disposicions generals. Règim dels usos per al sòl no urbanitzable. 142

article 190. Disposicions generals. Construcció en sòl no urbanitzable. 143
article 191. Construccions agràries. 144
article 192. Construccions ramaderes. 145
article 193. Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres..... 146
article 194. Habitatges familiars..... 146
article 195. Regulació de les activitats d'explotació de recursos naturals..... 147
article 196. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic. 148
article 197. Condicions generals de les edificacions vinculades a obres públiques. 149
article 198. Xarxes de Transport d'energia elèctrica o d'altres, i telecomunicacions. 149
article 199. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals. El catàleg de masies i cases rurals. 149
article 200. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció d'altres construccions existents. 150
article 201. Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable. 150
article 202. Tipus d'intervencions d'edificacions, instal·lacions i infraestructures 150

CAPÍTOL IV QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE 151

article 203. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable. 151
article 204. Rústic. Clau N1. 151
article 205. Protecció. Clau N2. 153
article 206. Protecció Especial. Clau N3. 155

CAPÍTOL V PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE 158

article 207. Plans especials en sòl no urbanitzable. 158
article 208. Plans especials en sòl no urbanitzables previstos. 159

TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL 160

CAPÍTOL I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC 160

article 209. Definició i identificació. 160
article 210. Catàleg de béns protegits. 161

CAPÍTOL II PROTECCIÓ DEL PAISATGE 161

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 161

article 211. Objecte i marc de referència. 161
article 212. Catàleg i directrius del paisatge 162
article 213. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals..... 162
article 214. Plans especials de protecció del paisatge. 162

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE 162

article 215. Condicions de protecció mediambiental. 162
article 216. Tanques. 162
article 217. Publicitat. 163
article 218. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions. 163
article 219. Adequació de les obres al medi. 163
article 220. Condicions generals per a les edificacions aïllades. 163
article 221. Estudis d'integració paisatgística. 164

SECCIÓ TERCERA. DIRECTRIUS I REGLES COMPLEMENTÀRIES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE 165

article 222. Directrius. 165
article 223. Regles complementàries. 166

SECCIÓ QUARTA. CRITERIS D'ADEQUACIÓ PAISATGÍSTICA EN ZONA URBANA I PERIURBANA 166

article 224. Condicions generals. 166

TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS 168

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS 168

article 225. Estructura dels paràmetres urbanístics. 168
article 226. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística. 169

article 227. Jerarquia dels paràmetres urbanístics. 169
article 228. Paràmetres bàsics d'un POUM. 170
article 229. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica. 170
article 230. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic. 171
article 231. Paràmetres propis d'un edifici. 171

CAPÍTOL II ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ 172

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS 172

article 232. Superfície del sector i del polígon. Superfície computable del sector i del polígon. 172
article 233. Superfície computable del sector i del polígon. 172
article 234. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon. 172
article 235. Sostre edificable màxim del sector i del polígon. 173
article 236. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons. 173
article 237. Densitat màxima d'habitatges bruta. 173

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA. 173

SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA 173

article 238. Parcel·la i illa. 173
article 239. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la. 174
article 240. Parcel·la mínima. 174
article 241. Terreny i pendent de la parcel·la. 174
article 242. Solar. 175

SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA. 175

article 243. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la. 175
article 244. Sostre edificable màxim de la parcel·la. 175
article 245. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la. 176
article 246. Ocupació màxima de la parcel·la. 176

SUBSECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA. 177

article 247. Espai lliure de la parcel·la. 177
article 248. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions. 177
article 249. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar. 178
article 250. Tanques a espai públic i entre veïns. 179

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER 179

SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER 179

article 251. Alineació del vial. 179
article 252. Amplada del vial o carrer. 180
article 253. Rasants del vial i de l'alineació del vial. 180

SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB EL CARRER. 180

article 254. Alineació de l'edificació respecte del carrer. 180
article 255. Front principal i front secundari. 180
article 256. Fondària edificable. 181
article 257. Paret mitgera. 182
article 258. Pati d'illa. 182
article 259. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la. 183
article 260. Edificacions en els patis d'illa i tanques. 183

SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI. 184

article 261. Edificació principal, edificació auxiliar i instal·lacions. 184
article 262. Sostre d'un edifici. 184
article 263. Envolvent màxima d'un edifici i volum d'un edifici. 184
article 264. Façanes d'un edifici. 185
article 265. Nombre màxim de plantes. 185
article 266. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p). 185
article 267. Planta baixa. 188
article 268. Planta soterrani. 192
article 269. Planta altell. 192
article 270. Planta pis i planta àtic. 192
article 271. Planta sotacoberta. 192

article 272. Coberta. 193
article 273. Alçada lliure i construïda d'una planta. 193
article 274. Cossos sortints. 193
article 275. Espais oberts d'un edifici. 194
article 276. Elements tècnics i compositius d'un edifici. 195
article 277. Patis de llum. 195
article 278. Patis de ventilació. 196

CAPÍTOL III ELS PARÀMETRES D'ÚS 196

article 279. Definicions generals. 196
article 280. Classificació dels usos. 196

SECCIÓ PRIMERA. ELS USOS SEGONS LA FUNCIÓ 197

article 281. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals i usos específics. 197
article 282. Residencial. 198
article 283. Terciari i serveis. 198
article 284. Industrial, logístic i tecnològic (productius). 202
article 285. Agrari i recursos naturals. 203
article 286. Equipaments i dotacions públiques. 203
article 287. Serveis tècnics i mediambientals. 204
article 288. Mobilitat. 205
article 289. Lleure i ambiental. 205

SECCIÓ SEGONA. ELS USOS SEGONS EL DOMINI 205

article 290. Classificació dels usos segons el domini. 205

SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS 206

article 291. Classificació dels usos segons la seva permissibilitat. 206
article 292. Condicions de permissibilitat dels usos. 206
article 293. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme. 207
article 294. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl. 207
article 295. Desenvolupament de la regulació dels usos. 207

SECCIÓ QUARTA. USOS URBANÍSTICS I ACTIVITATS AMBIENTALS 208

article 296. Definició d'activitat classificada. 208
article 297. Regulació específica dels usos i les activitats. 208
article 298. Usos en soterrani. 208
article 299. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient. 209
article 300. Regulació supletòria. 209
article 301. Simultaneïtat d'usos. 209
article 302. Mesures tècniques correctores. 209
article 303. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. 210
article 304. Condicions de la càrrega i descàrrega. 210

SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS APARCAMENT 210

article 305. Regulació general de l'aparcament. 210
article 306. Condicions dels estacionaments als Plans Parcials, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana. 210
article 307. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions. 211
article 308. Superfície d'aparcament. 211
article 309. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries. 212
article 310. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament. 213

DISPOSICIONS 213

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 213

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA 213

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA 214

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA 215

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA **215**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUINTA **215**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA **215**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA **215**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA **215**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA NOVENA **216**

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA DESENA **216**

DISPOSICIONS ADDICIONALS **216**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA **216**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA **216**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA **216**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA. Servituds aeronàutiques **216**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA **216**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA **217**

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA **217**

ANNEXES **217**

ANNEX 1. FITXES ÀMBITS **217**

1A FITXES PAU **217**

1B FITXES SMU **217**

1C FITXES SUD **217**

1D FITXES SUND **218**

1E FITXES AA **218**

1F FITXES PEU **218**

ANNEX 2. RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS **218**

ANNEX 3. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL D'APLICACIÓ AL PLANEJAMENT DERIVAT DEL POUM DE BANYOLES **222**

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS **222**

article 1. Objecte. 222
article 2. Tipus de disposicions: Normes i directrius. 222

CAPÍTOL II ENERGIA **222**

article 3. Enllumenat exterior. 222
article 4. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic. 222
article 5. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: energies renovables. 223
article 6. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: ventilació i orientació. 223
article 7. Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització: repercussió en estalvi energètic. 223

CAPÍTOL III CICLE DE L'AIGUA **224**

article 8. Prevenció del risc d'inundació. 224
article 9. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització. 224

article 10. Protecció del medi i dels recursos hídrics. 225
article 11. Aigua de piscines. 225

CAPÍTOL IV CONTAMINACIÓ ACÚSTICA 225

article 12. Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures. 225
article 13. Condicions acústiques en les edificacions. 226

CAPÍTOL V CONTAMINACIÓ LLUMINOSA 226

article 14. Instal·lacions d'enllumenat exterior. 226

CAPÍTOL VI PROTECCIÓ DEL SÒL 226

article 15. Prevenció de l'erosió i reutilització de sòls. 226

CAPÍTOL VII MATERIALS I RESIDUS 227

article 16. Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius. 227
article 17. Previsió d'espais en habitatges. 228
article 18. Recollida de residus. 228

CAPÍTOL VIII MOBILITAT 228

article 19. Disseny de les xarxes de mobilitat. 228
article 20. Aparcament fora de la via pública. 228
article 21. Reserva d'espai per a magatzem en els locals comercials. 229
article 22. Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega 229

ANNEX 4. PLÀNOLS SERVITUD AERONÀUTIQUES 230

ANNEX 5. ESQUEMA D'USOS ADMISSIBLES EN FUNCIÓ DE LA SEVA PERMISSIBILITAT I CLASSIFICACIÓ ESPECÍFICA PER A CADA ZONIFICACIÓ. 233

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

article 1. Objecte i àmbit territorial.

1. L'objecte d'aquest PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) és l'ordenació urbanística integral del municipi de Banyoles, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. El present POUM és el resultat de la Revisió del planejament general vigent corresponent al Pla General, que es va aprovar 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.

article 2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM.

1. És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi de Banyoles. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

article 3. Marc legal.

1. El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística la legislació sectorial vigent aplicable i d'acord amb les restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat de caràcter bàsic en allò que no sigui contradictori, modifiqui ni vulneri les competències de la Comunitat Autònoma de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i medi ambient.
3. En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions legals segons es detalla a continuació:

   A - Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

   - Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU): Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja incorporant les modificacions introduïdes per la 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 (RLU).
   - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (RPLU).

   B - Legislació urbanística estatal.

   - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (LS)
4. La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes Urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local)

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

article 4. El planejament territorial.

1. Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010 per acord del Govern de Catalunya.
2. El present Pla compleix amb el manament del PTPCG que pel que fa al sistema d'assentaments atorga a Banyoles el rang de polaritat comarcal i hi estableix una estratègia de creixement potenciat o estratègic.

article 5. Plans directors urbanístics.

1. El present POUM incorpora les determinacions del Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany aprovat definitivament el 12 d'abril de 2010.
2. Tanmateix, respecte de l'aprovació de plans directors urbanístics amb incidència sobre el terme municipal de Banyoles, el present Pla s'haurà d'adaptar a les seves determinacions, en els terminis que aquest estableixi, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

article 6. Compliment del POUM.

1. Les determinacions del POUM vincularan tant a l'Administració pública com als particulars.
2. Tindran, a més de vinculant, caràcter preferent les disposicions sobre medi ambient i mesures de protecció del patrimoni històric i artístic, o de zones d'interès, legalment establertes, tant les incloses en aquest POUM, com les emanades dels organismes estatals o locals.
3. L'obligatorietat d'observança d'aquest Pla comporta les limitacions que s'estableixen a l'article 108 del TRLU respecte als edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme, i per a la concessió de llicències provisionals es tindrà en compte el que estableixen aquestes Normes.

article 7. Iniciativa i competències.

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Banyoles en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 101 i 102 del TRLU.
3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 8. Vigència i revisió.

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya d'acord amb els termes que disposa l'article 106.1 del TRLU, i mantindrà la seva vigència, de forma indefinida, mentre no es produeixi la seva revisió.
2. S'estableix com a termini mínim de divuit anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'apartat següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.
3. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla d'ordenació les següents:

a) Quan s'aprovi un planejament territorial d'àmbit superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest POUM en el municipi de Banyoles.
b) Quan s'hagin complert divuit anys de la seva vigència.
c) Quan es produeixi l'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació o de l'estructura general del territori o bé la necessitat de modificar substancialment la classificació del sòl.
d) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos o l'adveniment d'exigències més grans que les previstes per equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
e) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament o que en les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.

CAPÍTOL II CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

article 9. Contingut del POUM.

L'obligatorietat del POUM derivarà dels següents documents que l'integren, segons preveu l'article 59 del TRLU:

a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
c) Les normes urbanístiques.
d) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
e) La documentació mediambiental adequada.
f) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit, assequible i dotacional.

article 10. Interpretació dels documents.

1. Les determinacions del POUM i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria als que s'ha de referir la correcta interpretació de la Normativa d'aquest Pla.
2. En la interpretació de les determinacions del POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen dubtes en la interpretació de la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres disposicions a les que el POUM es pugui referir i a les dels plans que el desenvolupin, d'acord amb la determinació l'article 10.1 del TRLU, que diu:

   > "10.1. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atenir-se a la superfície real."

4. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest POUM s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM.

   Quan la delimitació dels polígons o sectors presenti algunes incoherències urbanístiques, es podrà ajustar degudament justificat, com seria ajustar-se als límits de la propietat, en un percentatge màxim d'un 5% de l'àmbit i, en aquest cas, prevaldran els paràmetres relatius sobre els absoluts.

article 11. Seguiment del POUM.

D'acord amb el que preveu l'article 59.4 del TRLU i el 76.2 del RLU, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, atès que el POUM no incorpora el Programa d'Actuacions Urbanística Municipal, s'actualitzarà cada 6 anys. En el marc de l'actualització de l'agenda, únicament es podran alterar les determinacions que li són pròpies i en cap cas es podrà classificar i qualificar sòl.

article 12. Modificació i adaptació.

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que la citada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
2. 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. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla se subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.
4. En cas que la modificació proposada comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació d'usos, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 100 del TRLU.
5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98.2 del TRLU, amb l'excepció prevista a l'apartat 5, del propi article.
6. No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 98 del TRLU la concreció de la localització dels espais lliures que se situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre que es respectin les seves dimensions i qualitat.
7. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 de l'article 98 del TRLU han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitatius dels espais afectats.
8. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte dels estàndards o percentatges mínims fixats per aquest POUM, no requerirà la seva modificació.
9. Aquest POUM haurà d'adaptar-se a les determinacions que els Plans Directors Urbanístics amb incidències sobre el terme municipal de Banyoles en els termes que es fixin, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla Director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

article 13. Actualització i informació urbanística.

1. Permanentment es durà a terme un procés d'actualització gràfica del Pla incorporant les modificacions de planejament general que es considerin executives i vigents en cada moment. Els documents resultants del procés d'actualització tindran únicament caràcter informatiu, i per tant no normatiu.
2. Aquells documents del Pla que es sotmetin a consulta pública continua, com són les pàgines webs, i que sigui producte d'actualitzacions, tindran un advertiment exprés que únicament tenen caràcter informàtic, i per tant no normatiu.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

CAPÍTOL I FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

article 14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl.

El present POUM és d'aplicació directa al sòl urbà, llevat on és prevista la redacció de plans de millora urbana. En el sòl urbà no consolidat on només calgui la cessió obligatòria i gratuïta de la part de vialitat que afecta a la finca concreta, no caldrà de la delimitació prèvia de cap polígon d'actuació i es podrà realitzar la citada cessió prèvia o simultàniament a la urbanització i/o edificació.

article 15. Plans de millora urbana.

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres similars.
2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 29.a del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes.
3. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

   Alhora, han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 90 i 91 del RLU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 del TRLU, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.
5. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquests en el planejament derivat es considera indicativa, excepte en aquells casos que a la fitxa corresponent del sector es determini expressament que la seva localització té caràcter vinculant i sobre la qual només s'admetran ajustos de les delimitacions.
6. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla de millora quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del citat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el ben entès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les contribucions especials corresponents sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 16. Plans parcials urbanístics.

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat previst en aquest POUM, es redactaran els plans parcials urbanístics corresponents.
2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i articles 79-89 del RLU i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent:
   - L'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat.
   - La qualificació del sòl.

- La regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
- La regulació dels usos.
- La determinació detallada de l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.
- L'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat.
- La concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques 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. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
- L'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel POUM.
- La localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en què s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

4. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats per un PAUM.
5. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot cas, s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al PAUM, si aquest ha estat aprovat i tramitat per l'Ajuntament.
6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 101 i 102 del TRLU.
7. Els plans parcials destinats, totalment o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.
8. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les.
9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Banyoles concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents.
10. El criteri general respecte de la delimitació d'un pla parcial quan confronta amb un carrer, suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el ben entès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del pla parcial, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 17. Plans parcials de delimitació.

Per al desenvolupament dels sòls urbanitzables no delimitats, bé els contemplats en aquest POUM o bé si d'alguna modificació del present document de POUM, se'n considerés la seva delimitació, prèvia a la seva transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació.

article 18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM.

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, es podran desenvolupar plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 del TRLU i 92 del seu reglament, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
2. D'acord amb el que preveu l'art. 68 del TRLU, també es poden elaborar plans especials autònoms.

> *"Plans especials urbanístics autònoms.*
>
> *1.Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.*
>
> *2.Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però*, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals".

3. Tal com s'estableix a l'article 92 del RLU, els plans especials urbanístics no previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de la seva formulació i compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquest efecte, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia:

   a) Els plans especials urbanístics que, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general, estableixen restriccions d'ús per ordenar la incidència i els efectes urbanístics ambientals i sobre el teixit urbà que les activitats produeixen sobre el territori o per tal d'impedir la desaparició o l'alteració dels béns que integren el patrimoni cultural, de les zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaiques o d'espais rurals o periurbans o del paisatge.

   b) Els plans especials que tenen per objecte implantar nous sistemes urbanístics de caràcter general o local o modificar els previstos pel planejament urbanístic general, sempre que les infraestructures o elements a implantar compleixin algun dels requisits següents:

      Primer. Que s'implantin en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable no delimitat i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

      Segon. Que siguin previstos en un pla o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que aquesta imposi la qualificació de sistema dels terrenys per exercir les competències pròpies dels ens supramunicipals.

      Tercer. Que siguin previstos en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

   c) Els plans especials urbanístics que siguin necessaris per implantar les infraestructures o per desenvolupar altres determinacions establertes per un pla director urbanístic que no requereix l'adaptació prèvia del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   d) Els plans especials que modifiquen el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

   e) Els plans especials que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLU, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

4. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista a l'article 67 del TRLU i als articles 93 i 94 del RLU i normes concordants.

article 19. Catàleg de béns històrics, arquitectònics i naturals a protegir.

1. El municipi de Banyoles té establerta la relació dels béns protegits pel seu interès arquitectònic, arqueològic, històric, cultural, científic o paisatgístic a través de la figura del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles (PEPP).
2. En tant que no es produeixi la revisió d'aquest PEPP vigent, es mantenen les determinacions i proteccions que aquest estableix per a les unitats arquitectòniques, paisatgístiques i arqueològiques catalogades.

article 20. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

1. En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per la Llei d'Urbanisme, s'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.
2. El municipi de Banyoles disposa, d'acord amb el que estableix l'article 50 del TRLU, el Pla Especial de Masies i Cases Rurals, que inclou un catàleg amb les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació de les masies i cases rurals per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgística o socials.
3. El referit catàleg podrà ser revisat per complementar-lo d'acord amb la nova determinació de l'article 47 del TRLU, que contempla la possibilitat de reconstruir i rehabilitar altres construccions de les considerades anteriorment, sempre que siguin anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general, i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
4. Igualment, es podran incloure edificacions a rehabilitar corresponents a construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Aquestes noves intervencions es podran destinar als usos contemplats a l'article 47.3.bis del TRLU.

CAPÍTOL II INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

article 21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.

1. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada, per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures establerts a l'article 42 del TRLU.

article 22. Polígons d'actuació urbanística.

1. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en les fitxes normatives corresponents.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 119 del TRLU.
3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla o pel PAUM. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 del TRLU.
4. El criteri general respecte de l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el ben entès que la part del cost

de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 23. Sistemes actuació urbanística.

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del TRLU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del TRLU, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
2. En aquells casos en que aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, els mitjans econòmics -financers amb que compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del TRLU.
3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
4. En les modalitats dels sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l' incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la Junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del TRLU.
6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En tot cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació municipal o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

article 24. Projectes de reparcel·lació i expropiació.

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en l'article 126 del TRLU i article 130 i següents del RLU.
2. Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 del TRLU.

article 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.

article 26. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments (UMAA).

En el desenvolupament dels sectors de planejament, delimitats pel Pla, es podran definir Unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament (UMAA), enteses com la porció mínima de sòl sobre la qual es poden adjudicar aprofitaments o drets resultants del projecte de reparcel·lació. Les UMAA podran ser divisibles en parcel·les de dimensió inferior d'acord amb la superfície de parcel·la mínima que normativament s'estableixi.

article 27. Delimitació de projecte unitari (dPU).

En el desenvolupament dels sectors de planejament, delimitats pel Pla, es podran delimitar àmbits de projecte unitari, per tal de garantir la concepció unitària que caracteritza l'ordenació, evitant que l'execució parcial d'alguna de les seves determinacions desvirtuï el seu caràcter homogeni.

article 28. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes.

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, es farà seguint el procediment expropiador.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors confrontants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiadora, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

article 29. Ocupació directa per a l'execució de sistemes.

1. En aquells casos que l'administració actuant requereixi l'obtenció de terrenys afectats per aquest POUM o per qualsevol planejament derivat a qualsevol tipus de sistema urbanístic general o local, aquesta podrà tramitar l'ocupació directe d'aquests terrenys, a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament conforme el que determinen els articles 156 del TRLU i 215 i següents del RLU.
2. Es podrà tramitar l'ocupació directa quan la qualificació de sistema estigui clarament definida, bé per l'aprovació definitiva del planejament derivat, o bé per manca d'aquest que l'ordenació del Pla estableixi de manera vinculant que un espai estigui destinat a sistema urbanístic encara que estigui adscrit a un sector urbanitzable o de sòl urbà no consolidat.

article 30. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris.

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar concessions administratives o altres instruments jurídics admesos en dret per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent.

article 31. Convenis urbanístics.

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no siguin contraris a la llei i a l' interès públic.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l' interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. S'han de sotmetre a la informació pública corresponent i poden ésser objecte de consulta un cop aprovats, d'acord amb el que estableix l'article 104 del TRLU. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
4. Per tenir plena validesa, els convenis urbanístics requeriran l'aprovació o ratificació de l'òrgan de govern municipal que en tingui legalment atribuïda la facultat.

CAPÍTOL III INSTRUMENTS DE POLITICA DE SOL I HABITATGE

article 32. Patrimoni públic de sòl i habitatge.

Tal com s'estableix a l'article 160 del TRLU el patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptible de destinar a les finalitats següents:

a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

article 33. Plans locals d'habitatge.

1. Tal com estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els plans locals d'habitatge són un instrument de planificació i programació que poden aprovar els ajuntaments per tal de determinar les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.
2. L'Ajuntament de Banyoles disposa d'un Pla local de l'habitatge (PLH) aprovat. Per aquesta raó la memòria social d'aquest POUM es fa en coherència amb el PLH vigent, actualitzant-ne la informació.

article 34. Indicadors socials.

1. La memòria social del POUM es remet, i incorpora en alguns dels apartats, al PLH atenent que aquest conté els continguts que defineix el reglament. Els indicadors socials considerats són:
   - Sobre la població:

Anàlisi del padró municipal de població posant èmfasi en l'estructura d'edats (infants, joves i persones grans) i la distribució de gènere per a tal de detectar possibles desequilibris així com l'anàlisi dels fluxos migratoris.

Indicadors: Augment/decreixement de la població, estructura segons sexe i edat, població estrangera segons nacionalitat, creixement natural, saldo migratori, ràtio home/dona, índex de dependència juvenil, índex de dependència senil, índex d'envelliment.

- Sobre les llars:

  Anàlisi dels principals perfils i col·lectius de demanda d'habitatge en el municipi amb especial atenció als joves en edat d'emancipació, les llars unipersonals i monoparentals i les llars formades per persones grans.

  Anàlisi de la demanda exclosa del mercat de l'habitatge en funció de la distribució de la renda per llars i els preus de l'oferta existent i aproximació a les necessitats d'habitatge protegit.

  Indicadors: tipologies de llars, nombre mitjà de persones per llar, llars segons trams d'ingressos, percentatge de llars excloses del mercat lliure de l'habitatge, esforç econòmic per l'accés a l'habitatge.

- Sobre la població en situació o risc d'exclusió social:

  Explotació de la informació proporcionada pels serveis socials municipals, amb atenció especial a les problemàtiques relacionades amb l'habitatge.

  Indicadors: nombre de persones que viuen en situació d'amuntegament, barraquisme, desnonaments, manca d'habitatge, habitatge deficient, manca de serveis i subministraments.

- Sobre la capacitat econòmica de la població:

  Anàlisi de l'evolució de la renda i l'ocupació de les persones del municipi.

  Indicadors: taxa d'activitat, taxa d'atur, població ocupada, taxa d'autocontenció, taxa d'autosuficiència.

- Sobre l'habitatge:

  Anàlisi del parc d'habitatges existent.

  Anàlisi de l'oferta i les característiques del mercat d'habitatge lliure de compra i de lloguer, tant d'obra nova com de segona mà.

  Anàlisi del mercat d'habitatge amb protecció oficial i altres tipologies d'habitatge social.

  Indicadors: ús dels habitatges existents (principal, secundari, vacant), nombre, tipologia, antiguitat, estat de conservació; volum de l'oferta del mercat lliure i protegit, tipologies, preus i distribució en el territori.

2. S'hauran de desenvolupar les eines necessàries de seguiment i avaluació dels diferents indicadors socials i es proposa una revisió amb més profunditat del document cada sexenni coincidint amb el moment de la revisió de l'agenda del POUM establert per l'article 59.4 del TRLU, per tal d'adequar i reformular, si s'escau, les polítiques d'habitatge a la realitat canviant del municipi i del context general.

article 35. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública.

L'obtenció de sòl per a l'habitatge de protecció pública es determina en aquest POUM a partir de:

- Les reserves de sòl destinat a habitatge de protecció que s'estableixen en els diferents polígons i sectors que en aquest Pla es delimiten, i que en el seu conjunt es dona compliment a les determinacions de l'article 57.3 del TRLU.
- Per la gestió econòmica dels recursos obtinguts de l'alienació del sòl obtingut per cessió gratuïta corresponents a l'aprofitament urbanístic que contempla la legislació vigent en els polígons i sectors de planejament destinats a usos residencials d'aquest POUM.

article 36. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic.

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 161 del TRLU, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLU.
2. El procediment per a l'aprovació del projecte esmentat, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, sent també aplicable allò previst a l'article 152 del TRLU.

3. El Projecte de delimitació es podrà tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, si escau, seguint cadascun la seva tramitació respectiva. També es podrà tramitar simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística.

article 37. Delimitació d'àrees de tempteig i retracte.

A l'efecte de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, els ajuntaments poden delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte d'acord amb el que estableixen els articles 172 a 174 del TRLU.

article 38. Gestió de l'habitatge protegit.

1. Tal com preveuen els articles 68.2h i 83.2e del RLU el planejament ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits. El Pla estableix els terminis corresponents per a l'inici de les obres de dos anys, a comptar de que la parcel·la tingui condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, de la data de la llicència d'obra, a excepció que en la fitxa normativa de cada sector se'n determinin uns d'inferiors.
2. Les promocions d'habitatge protegit sobre terrenys de titularitat privada seran desenvolupades pels promotors d'acord amb els plans d'habitatge vigents en el moment de la seva execució. Els habitatges protegits a desenvolupar sobre terrenys adjudicats a l'Ajuntament podran ser executades directament per l'administració local, per altres organismes públics, o per altres agents d'acord amb el que estableixen els articles 165 a 174 del TRLU.

CAPÍTOL IV INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: MOBILITAT, MEDI NATURAL I PAISATGE

article 39. Instruments normatius ambientals del POUM.

1. Respecte de les noves construccions, rehabilitacions i/o renovació d'edificis en el capítol 2 de l'Annex 3, d'aquestes normes s'estableixen els criteris ambientals i d'ecoeficiència a considerar.
2. S'adjunta l'annex 3 normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Banyoles, on s'estableixen les normes i directrius ambientals que hauran de ser concretades en els documents que desenvolupin aquest POUM.

article 40. Indicadors ambientals.

Els indicadors ambientals en el marc de l'avaluació ambiental d'aquest POUM són els indicats en el document *"Indicadors per l'avaluació ambiental dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. Model territorial i ocupació del sòl"* (Direcció General de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, juliol de 2011).

article 41. Riscos en el planejament i la seva execució.

El planejament urbanístic i la seva execució tindran en compte l'existència dels riscos naturals presents al municipi, fet pel qual s'adaptaran a allò disposat en aquestes normes en referència al risc d'inundació, al risc d'incendi i als riscos geològics.

article 42. Estudis ambientals en el desenvolupament del POUM.

En el desenvolupament del POUM s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental els plans i programes que estableix la normativa sectorial vigent en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes, amb les condicions, continguts i procediments que s'especifiquen.

article 43. Cartes, catàlegs i directrius de paisatge.

En el desenvolupament del POUM, s'hauran de considerar i integrar, si escau en el seu contingut, aquells criteris i determinacions que s'estableixin en els instruments de protecció, gestió i ordenació del paisatge que siguin vigents i d'aplicació d'acord amb el que estableix la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge:

1. Catàlegs del paisatge

   Els catàlegs del paisatge són els documents de caràcter descriptiu i prospectiu que determinen la tipologia dels paisatges de Catalunya, identifiquen llurs valors i llur estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. En aquest sentit, serà d'aplicació allò disposat per a la unitat de paisatge de l'Estany de Banyoles al Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, aprovat definitivament al novembre de 2010.

2. Directrius del paisatge.

   - Les directrius del paisatge són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en els plans territorials parcials o en els plans directors territorials.
   - Els plans territorials parcials i els plans directors territorials determinen els supòsits en els quals les directrius són d'aplicació directa, els supòsits en els quals són d'incorporació obligatòria quan es produeixi la modificació o la revisió del planejament urbanístic i els supòsits en els quals les actuacions requereixen un informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria de paisatge. Els plans territorials parcials i els plans directors territorials també poden determinar quan les directrius del paisatge són recomanacions per al planejament urbanístic, per a les cartes del paisatge i per a altres plans o programes derivats de les polítiques sectorials que afectin el paisatge. En aquest darrer supòsit, els plans o els programes que s'aprovin han d'ésser congruents amb les recomanacions de les directrius del paisatge.

3. Cartes del paisatge

   - Les cartes del paisatge són els instruments de concertació d'estratègies entre els agents públics i els privats per acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne els valors.
   - El Govern, els consells comarcals, els ajuntaments i les altres administracions locals poden impulsar l'elaboració de les cartes del paisatge.
   - El contingut de les cartes del paisatge ha de tenir en compte el que estableixen els catàlegs del paisatge que incideixen en llur àmbit.
   - El contingut de les cartes del paisatge que s'hagin formalitzat en absència de catàlegs del paisatge s'ha de tenir en compte en els catàlegs del paisatge que s'elaborin posteriorment.
   - Les cartes del paisatge han de tenir en compte els catàlegs del patrimoni cultural, artístic i natural d'àmbit municipal en els casos en què estiguin aprovats.

article 44. Estudis d'impacte i integració paisatgística.

1. En el desenvolupament del POUM es requerirà incorporar estudi d'impacte i integració paisatgística en els supòsits que estableix el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística:

2. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:

   - D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i la Llei 2/2007, i el Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, aprovat mitjançant el Decret 343/2006, és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística en els següents supòsits:

     a) Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU.

     b) Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'apartat 6, lletra a) de l'article 47 del TRLU, quan superin algun dels següents paràmetres:

- Ocupació en planta: 500 m2.
- Sostre: 1.000 m2.
- Alçada total: 7 m.

c) Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a i 6.b de l'article 47 del TRLU.

d) L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d i e de l'article 49 del TRLU.

e) Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de noves planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6 lletra e de l'article 47 del TRLU.

f) En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic: article 4.1 de les Directrius de Paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines.

g) En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.

3. En qualsevol cas, aquest estudi ha d'integrar la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en el supòsit de:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.

4. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del Decret 343/2006.

5. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'estudi d'impacte i integració paisatgística que haurà de ser elaborat per personal tècnicament competent.

6. Els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de tenir el contingut que es detalla a l'article 21 del Decret 343/2006, o el corresponent de la normativa que el substitueixi.

article 45. Plans i estudis de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada.

Amb l'objecte d'integrar el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació dels instruments de desenvolupament del POUM, en aquests requerirà incorporar els estudis de mobilitat que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el Decret 244/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

article 46. Ordenances ambientals i de paisatge.

1. En el moment d'aprovar el present document l'Ajuntament de Banyoles disposa de les ordenances de caire ambiental següents:

- Ordenança d'olors (2008).
- Bases per la concessió de subvencions per obres de rehabilitació de façanes del nucli antic (2010).
- Ordenança de la carta de colors del nucli antic de Banyoles (2010).
- Ordenança reguladora de l'edificació energètica (2011).
- Mapa de capacitat acústica (2012).
- Ordenança de sorolls i vibracions (2014).
- Reglament del servei de clavegueram (2014).
- Reglament del servei d'aigua potable (2014).

2. En la disposició addicional primera d'aquestes normes se citen les ordenances i instruments que l'Ajuntament haurà d'aprovar o adaptar amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla com complement d'aquest.

CAPÍTOL V LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

article 47. Actes subjectes a llicència urbanística o a comunicació prèvia.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187.1 i 2 del TRLU en la redacció corresponent a la modificació de l'article 187 per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, que són:
   a) Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys.
   b) Les parcel·lacions urbanístiques.
   c) La construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.
   d) La primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
   e) El canvi dels edificis a un ús residencial.
   f) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
   g) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
   h) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars, llevat que els murs perimetrals d'aquestes instal·lacions siguin inferiors a un metre d'alçària.
   i) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva.
   j) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
   k) La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.
   l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
   m) La instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
   n) La instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions, excepte les infraestructures relatives a les xarxes públiques de comunicacions electròniques que, d'acord amb la legislació sobre telecomunicacions, estiguin subjectes al règim de declaració responsable que s'hi estableix.
   o) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, en els termes que estableix l'article 9bis del TRLU.
   p) La intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
   q) Els usos i les obres provisionals.
   r) Els actes relacionats a l'apartat 2, excepte els de la lletra g, que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat.
2. Estan subjectes a comunicació prèvia amb les modificacions introduïdes per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, els actes següents:
   a) Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
   b) La primera utilització i ocupació dels edificis.
   c) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions, excepte a ús residencial.
   d) La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
   e) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
   f) La formalització d'operacions jurídiques que, sense constituir o modificar un règim de propietat horitzontal, simple o complexa, comporten un increment del nombre d'habitatges, establiments o altres elements susceptibles d'aprofitament privatiu independent respecte dels autoritzats en un llicència urbanística anterior.
   g) Els actes subjectes a intervenció que es duguin a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat i que estiguin emparats en un projecte d'actuació específica o en un pla urbanístic que ordeni amb el mateix detall els terrenys afectats, sempre que no requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació.
   h) Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica, excepte les relatives a la instal·lació de panells solars fotovoltaics, en el terme que estableix l'article 9bis del TRLU.

3. En aplicació del títol primer i la disposició addicional tercera de la llei estatal 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, les estacions o instal·lacions radioelèctriques utilitzades per a la prestació de serveis de comunicacions electròniques disponibles per al públic únicament estaran subjectes a llicència urbanística en els casos següents:
   - Quan ocupin una superfície superior a 300 m^2, computant a tal efecte tota la superfície inclosa dins de la tanca de la estació o instal·lació.
   - Quan hi hagi impacte en el patrimoni històric - artístic.
   - Quan es faci ús privatiu i ocupació de bens de domini públic.
   - Quan tinguin impacte en espais naturals protegits, si es tracta d'instal·lacions de nova construcció.
4. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.
5. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.
6. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.
7. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.
8. També restaran subjectes a llicència municipal o comunicació prèvia les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa.

article 48. Actes no subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia.

1. No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes següents:
   a) Les obres d'urbanització incloses en els plans o els projectes d'urbanització.
   b) Les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació.
   c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit.
   d) En sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat:

      Primer. Els moviments de terra, l'explanació de terrenys, l'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executin a l'empara d'un instrument d'ordenació forestal o sota la intervenció de l'administració forestal i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

      Segon. La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que s'executi sota la intervenció d'una administració competent en matèria de protecció del domini públic i de l'administració competent en matèria de medi ambient.

article 49. Llicències en sòl urbà.

1. Els terrenys situats en sòl urbà on se sol·liciti edificar-hi, hauran de fer façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.
2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i els que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 40 del RPLU. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers que el terreny hi faci façana.
3. Això no obstant, es podrà atorgar llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies exposades a l'article 39 RPLU.

4. En el sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

article 50. Llicències en sòl no urbanitzable.

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU i els articles 57 i següents del RPLU.

article 51. Llicències provisionals.

Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional d'acord amb el que estableixen els articles 53 i 54 del TRLU i 65 i següents del RPLU.

article 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 assenyala 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'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) 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.

article 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, a més de les admeses en l'article anterior i amb les limitacions de l'apartat 4:

a) Es permeten obres de consolidació, reforma, rehabilitació, gran rehabilitació, canvi d'ús, i les d'increment de volum i/o sostre d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

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

c) En els caos que s'autoritzin 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 façanes.

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

e) Els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges.

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.

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:

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 fins a 3,0 m., s'admetrà les obres de l'apartat 3.A., limitades segons s'indica:

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès.
- Modificar la volumetria existent: Ampliacions admeses només dins el gàlib edificable i sense superar el volum màxim admès a la parcel·la. La disminució de volum s'admet en tot cas.
- 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: Admès

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

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès, dins el gàlib edificable
- 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: Admès

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

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès

- Modificar la volumetria existent: Ampliacions admeses només dins el gàlib edificable i sense superar el volum màxim admès a la parcel·la. La disminució de volum s'admet en tot cas.
- Modificar el sostre existent: Admès sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents: Admès

C. Per no ajustar-se a les separacions mínimes a límits i/o les condicions de vol/cossos sortints:

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès
- Modificar la volumetria existent: Ampliacions admeses només dins el gàlib edificable i sense superar el volum màxim admès a la parcel·la. La disminució de volum s'admet en tot cas.
- Modificar el sostre existent: Admès sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents: Admès

D. Per estar afectat parcialment per una nova alineació de vial, subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística:

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès, dins el gàlib edificable
- Modificar la volumetria existent: Ampliacions admeses només dins el gàlib edificable i sense superar el volum màxim admès a la parcel·la. La disminució de volum s'admet en tot cas.
- Modificar el sostre existent: Admès 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

E. Per ultrapassar el sostre màxim:

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès només de forma parcial
- 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: Admès

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

- Enderrocs parcials: Admès
- Millorar els espais interiors i instal·lacions: 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 exterior: Admès només de forma parcial
- Modificar la volumetria existent: Ampliacions admeses només dins el gàlib edificable i sense superar el volum màxim admès. La disminució de volum s'admet en tot cas.
- Modificar el sostre existent: Admès sempre que el sostre total a la parcel·la no superi l'admès pel planejament urbanístic municipal.
- Modificar el nombre d'entitats existents: 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 menor afectació volumètrica per cadascun dels supòsits.

article 54. Llicències simultànies a la urbanització amb condicions prèvies a la llicència.

1. No es poden atorgar llicències urbanístiques per a la edificació de terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
2. Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es pot atorgar llicència urbanística per a la seva edificació abans que assoleixi la condició de solar si concorrin les circumstàncies següents:
   - Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
   - Que per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.
   - Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.
3. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, s'han de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.
4. En tot cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
5. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RPLU podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I CONCEPTES I ESTRUCTURA DEL RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 55. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'art. 24 de la TRLU, es determina en aquest POUM a partir de 3 instruments bàsics:

   a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

   b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl en sistemes i zones:

      - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.

      - Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons el tipus i nivell de protecció, als efectes de l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques.

        A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

   c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, àmbits de desenvolupament i de gestió integrada del POUM, d'acord amb els paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

article 56. Classificació del sòl.

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal, pel que fa a l'estructura bàsica de la regulació del seu règim urbanístic, en tres classes de sòl bàsiques segons els conceptes de delimitació següents:

   a) Sòl urbà: delimitació sobre la base del concepte de sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació d'acord amb l'article 26 de la TRLU, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la TRLU.

      Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol V d'aquestes normes.

   b) Sòl urbanitzable: delimitació d'àmbits d'acord amb el desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la TRLU, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica segons l'article 33 de la TRLU, i que s'haurà de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents.

      Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VI d'aquestes normes.

   c) Sòl no urbanitzable: delimitació sobre la base del concepte global d'espais oberts que es protegeixen del procés d'urbanització d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en l'article 3 i el que determina l'article 32 de la TRLU.

      Aquest POUM regula aquesta classe de sòl en el títol VII d'aquestes normes.

2. En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

   a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 30 del TRLU, el conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i parcel·les amb ordenació urbanística detallada per aquest POUM, pendents només d'urbanització per assolir la condició de solar segons l'article 29 de la TRLU.

      Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització d'acord amb el que determina l'article 30.b de la TRLU, són també sòl urbà consolidat. Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes, segons l'article 70.1.b de la TRLU.

b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 31.2 del TRLU, el sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de transformació o reordenació, o una gestió puntual per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada amb cessions de sòl públic.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada, que contingui cessions de sòl públic.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir gratuïtament el sòl afectat de vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

3. En el sòl urbanitzable, el POUM defineix sectors o àmbits de creixement, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

   a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats que poden ser discontinus, dels quals el seu règim urbanístic del sòl, mentre no es desenvolupi el sector mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, és regulat per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'article 65 del TRLU.

   b) Sòl urbanitzable no delimitat: Són àmbits pendents de delimitació precisa del sector, i pendents de justificar, que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'article 52.2 del TRLU el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable. Aquest POUM classifica en aquesta categoria aquells terrenys que malgrat considerar necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, atesa la conjuntura econòmica i les tendències canviats a curt termini, no considera convenient preveure'n la seva delimitació ni programar-ne la seva execució.

      Per tal d'elaborar el pla parcial de delimitació, el POUM determina per aquests àmbits els paràmetres d'edificació i densitat màxima dels usos urbanístics admesos, els percentatges mínims de sistemes, i els criteris per concretar la connexió amb les infraestructures existents, d'acord amb l'article 58.8 del TRLU.

4. En el sòl no urbanitzable, el règim urbanístic del sòl es diferencia per ser un sòl protegit i exclòs del procés d'urbanització, pel seus valors naturals, agraris, paisatgístics, forestals o d'un altre tipus, i com a espai obert per garantir la utilització racional del territori segons un model de desenvolupament urbanístic sostenible, així com per la concurrència d'altres criteris establerts pel planejament territorial o urbanístic, d'acord amb l'article 32 de la TRLU.

   El sòl no urbanitzable es qualifica d'acord amb l'article 58.9.a del TRLU, en sistemes i zones segons la naturalesa del sòl, depenent de la seva funció i usos en aquest territori obert, la seva morfologia natural, i els diversos graus de protecció ambiental, patrimonial, paisatgística o d'altre tipus.

   El planejament territorial parcial estableix tres tipus bàsics d'espais oberts, que es superposen a la qualificació urbanística establint normes i condicions coincidents o addicionals a cada sistema o zona segons es trobi en un o altre tipus.

   Els tipus d'espais oberts establerts pel planejament territorial, la qualificació del sòl establerta per aquest POUM, i la regulació precisa de la TRLU referent al sòl no urbanitzable, en especial el Catàleg de masies i cases rurals, són els instruments que determinen el règim urbanístic d'aquesta classe de sòl, i regulen els usos, les construccions, les instal·lacions, i qualsevol alteració o intervenció en el terreny i elements naturals d'aquests espais oberts.

5. La delimitació de cada classe i categoria de sòl, és definida en els plànols d'ordenació núm. "O.X". Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

6. La regulació urbanística específica de cada classe de sòl és detallada en els títols V, VI i VII d'aquestes normes i en els plànols d'ordenació segons les qualificacions, els paràmetres i les proteccions sobre el sòl.

article 57. Qualificació del sòl.

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl en sòl urbà i en sòl no urbanitzable del POUM, i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el POUM determina, pendents de desenvolupar i de qualificar, per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents i associats a cada àmbit de qualificació urbanística.

2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:

   a) Els sistemes urbanístics, són els sòls que es qualifiquen per una funció publica en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic, amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

      La qualificació del sòl de sistema, si encara no és públic, legitima a l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a no urbanitzable i els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme al que estableix l'article 114.4 a) del TRLU.

      Aquest POUM regula els sistemes urbanístics amb detall en el títol IV d'aquestes normes.

   b) Les zones són els sòls amb ús i aprofitament privats d'acord amb el següent:

      - En l'ordenació detallada del sòl urbà definida per aquest POUM i en el planejament derivat es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.

      - En sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

        Es poden establir subzones per a cada zona, amb les seves especificitats concretes, si s'escau, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica que s'estableixi, d'acord amb el que es determina en el capítol I del títol IX de les disposicions generals dels paràmetres urbanístics.

        La regulació de les zones en sòl urbà és detallada en el títol V, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el títol VII.

        La regulació general que aquest POUM estableix per a les zones bàsiques del sòl urbà també serà aplicable pel planejament derivat que es desenvolupi, amb les corresponents subzones, siguin les definides en aquestes normes o altres més específiques.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

   Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya:

SISTEMES			CLAU
MOBILITAT			
	VIARI		**SX**
		Xarxa territorial bàsica	SX1
		Xarxa bàsica local	SX2
		Xarxa complementària	SX3
		Xarxa peatonal	SX4
		Àrea aparcament	SX5
ESPAIS LLIURES			
	HIDROGRÀFIC		**SH**
	ESTANY		**SR**
	ESPAIS VERDS		**SV**
		Parcs territorials	SV1
		Parcs urbans	SV2
		Places i jardins urbans	SV3

EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS		
EQUIPAMENTS		**SE**
	Docent	SE1
	Sanitari- assistencial	SE2
	Administratiu- proveïment	SE3
	Cultural- social- religiós	SE4
	Esportiu	SE5
	Allotjament dotacional	SE6
	Reserva- sense ús assignat	SE7
SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS		**ST**
	Aigua	ST1
	Energia	ST2
	Depuració	ST3
	Residus	ST4
	De nova creació / Reserva	ST5
ZONES EN SÒL URBÀ		**CLAU**
NUCLI ANTIC		**R1**
	Conjunts històrics. Can Busquets	R1a
	Conjunt històric. Nucli Antic	R1b
	Conjunts històrics. Guèmol	R1c
URBÀ TRADICIONAL		**R2**
	Plaça del Remei	R21
	Barri del mas Palau	R22
	Barri de l'Ametller	R23
	Barri de Sant Pere	R25
	Front de Mata	R26
	Can Laqué	R27
ORDENACIÓ TANCADA		**R3**
	Illa compacta	R31
	Illa tancada	R32
	Illa oberta	R33
ORDENACIÓ OBERTA		**R4**
	Configuració unívoca	R41
	Configuració determinada pel vial	R42
	Configuració flexible	R43
CASES AGRUPADES		**R5**
	Fronts tradicionals	R51
	Individuals en filera alineades a vial	R52
	Individuals en filera separades del vial	R53
	Configuració flexible	R54
CASES AÏLLADES		**R6**
	Parcel·la mínima 250 m2	R61
	Parcel·la mínima 400 m2	R62
	Parcel·la mínima 600 m2	R63
	Parcel·la mínima 1.000 m2	R64
INDUSTRIAL		**A1**
	Edificació entre mitgeres	A11
	Edificació aïllada	A12
SERVEIS		**A2**
	Residencial temporal	A21
	Terciari / Comercial	A22
	Dotacions socioculturals	A23
	Lúdic / Recreatiu	A24
	Sanitari-assistencial	A 25
ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE		**CLAU**
RUSTIC		**N1**
	Agrícola	N1a
	Forestal	N1f
PROTECCIÓ		**N2**

	Sòl d'interès agrari	N2 1a
	Sòl d'interès paisatgístic	N2 1f
	Sòl de preservació d'infraestructures	N2.2
PROTECCIÓ SECTORIAL		**N3**
	Sòl inclòs en PEIN o XN 2000, agrícola	N3 1a
	Sòl inclòs en PEIN o XN 2000, Forestal	N3 1f
	Sòl de valor natural i connector, agrícola	N3 2a
	Sòl de valor natural i connector, forestal	N3 2f
ZONES EN SÒL URBANITZABLE		**CLAU**
RESIDENCIAL		**D1**
ACTIVITAT ECONÒMICA		**D2**
MIXT		**D3**
ESPECIAL		**D4**

4. La qualificació urbanística bàsica que aquest POUM defineix en sòl urbà, és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà com en el planejament derivat que ha d'esdevenir sòl urbà consolidat, establint les subzones que es requereixin en cada cas per regular les diferències en els paràmetres i condicions corresponents, en el marc d'una mateixa zona bàsica o tipus de teixit urbà.
5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols, d'acord amb el que s'estableix en els següents articles 59 i 60.

article 58. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística que delimita aquest POUM en sòl urbà, tenen la condició bàsica de ser sòl urbà no consolidat.

   Segons el que determina l'article 68.3 i 4 del RLU, mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.
2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques , i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

   El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b de la TRLU.
3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones. Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses inicials tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà un règim urbanístic del sòl diferent segons cada qualificació del sòl.

article 59. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.

1. Els paràmetres urbanístics associats als sectors o polígons, i a les diferents qualificacions són determinats pel règim urbanístic del sòl. Es defineixen i es regulen amb caràcter genèric en el títol IX d'aquestes normes urbanístiques.
2. Amb caràcter específic, els paràmetres dels sectors i polígons són definits en l'articulat o en els annexos normatius corresponents. Pel que fa als paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques del POUM, en els títols del IV al VII són detallats segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable, o sòl no urbanitzable, respectivament. A més, alguns paràmetres, depenent del tipus de regulació volumètrica, són definits en els plànols d'ordenació, d'acord amb l'article 60.

3. Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística estan definits en el capítol II del títol IX d'aquestes normes i s'estructuren en els apartats següents:
   a) Referits als sectors i polígons
   b) Referits a la parcel·la
   c) Referits al carrer
   d) Referits a l'edifici
4. Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el capítol III del títol IX i s'estructuren segons la classificació següent:
   a) Segons la seva funció, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
   b) Segons el domini, es determinen usos de domini públic i usos de domini privat.
   c) Segons la permissibilitat, es determinen usos admesos i usos prohibits, i altres condicions i limitacions segons l'entorn.
5. A cada sector de planejament derivat i a cada polígon d'actuació se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.
6. A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat.

article 60. Les condicions i paràmetres de l'ordenació detallada de la qualificació urbanística en els plànols d'ordenació.

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació definits en aquestes normes urbanístiques, depenent del tipus d'ordenació volumètrica de la zona, poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, i es relacionen i complementen amb aquestes normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.
2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:
   a) Les condicions d'ordenació volumètrica i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en el capítol II dels paràmetres urbanístics d'ordenació del títol IX.
   b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements catalogats pel patrimoni arquitectònic, històric o natural, es regulen d'acord amb el títol VIII d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, a més de complir amb es paràmetres d'ordenació establerts, s'hauran de respectar les determinacions específiques fixades a les fitxes individuals de protecció del PEPP.
   c) Proteccions de sistemes urbanístics, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques, en les diferents qualificacions urbanístiques per aplicació de diferent legislació sectorial o per determinació del mateix POUM.

article 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 de la qualificació de cada zona urbanística es poden ajustar en el tràmit de concessió de llicència només quan un plànol de més precisió ho justifiqui. Aquest ajust podrà ser com a màxim de 0,5 metres respecte els límits de la zona urbanística definida en els plànols d'ordenació del POUM.

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.

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

article 62. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics.

1. Els sistemes són aquell conjunt de terrenys d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, d'infraestructures i espais lliures públics en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives que afectin a cada sistema.

article 63. Tipus de sistemes urbanístics i identificació.

1. Els sistemes urbanístics generals són els terrenys d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals s'estableix en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, mida i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest Pla.
5. Els sistemes previstos per aquest POUM i les seves claus identificatives són les següents:

   SISTEMES DE COMUNICACIÓ

Sistema viari	clau SX

   SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

Sistemes d'espais verds	clau SV
Sistema hidrogràfic	clau SH
Sistema Estany	clau SR

   SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments	clau SE
Sistema de serveis tècnics	clau ST

article 64. Els Plans directors urbanístics i els Plans especials autònoms.

1. Els plans directors urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial, i atenent a les exigències del desenvolupament supramunicipal, poden establir la concreció i delimitació d'espais per a sistemes de grans infraestructures o per a qualsevol altre tipologia de sistemes que requereixin un abast supramunicipal.
2. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

3. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 del TRLU determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o urbanístic, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

article 65. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:
   - Quan ho determini aquest POUM o el planejament diferit que el desenvolupi.
   - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius no siguin contradictoris amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 66. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials.

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació del sòl. En sòl urbà es podran delimitar plans de millora urbana.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, ja siguin temàtics, o per àmbits territorials concrets.
3. Es poden elaborar plans especials, tant per ajustar alineacions d'un sistema viari, com per determinar i justificar els paràmetres bàsics d'ordenació i ús d'un equipament o d'un sistema d'habitatges dotacionals. També per establir proteccions ambientals i altres aspectes d'ordenació en el sistema d'espais lliures.

article 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.

article 68. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl.

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant cessió obligatòria o expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.
2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit o la trama urbana.
3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.
4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.
5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

article 69. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:

   a) Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies, autonòmiques, municipals o vies rurals:

- Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres de Catalunya.

Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del sistema hidràulic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM i a la legislació vigent:
   - Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.
   - Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic (d'ara endavant RDHP), i les modificacions introduïdes pel Reial Decret 638/2016.

c) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM en cada cas. Concretament, pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent:
   - Decret 42/1981, de 16 de febrer, sobre construccions en cementiris.
   - Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria.

d) Protecció dels serveis tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.

e) Protecció del Sistema Estany: S'estarà al que disposa aquest POUM, al Pla Especial de Recs a la Ordenança d'Aprofitament dels Recs de Banyoles, al Reglament d'activitats de l'Estany, al Pla especial de protecció i ordenació de l'entorn de l'Estany, a la resolució de 18 de desembre de 2002 de la Direcció General de la Conservació de la Natura per la que es disposa la publicació de l'acord del Consell de Ministres de 15 de novembre de 2002 pel que es va autoritzar la inclusió en la llista del conveni de Ramsar de 2 de febrer de 1971 de l'estany de Banyoles i altres disposicions sectorials.

f) Servituds aeronàutiques: S'estarà al que estableix el Decret 584/72, de servituds aeronàutiques, modificat per Reial decret 297/2013.

3. La legislació sectorial a la qual es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, s'ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradiguin amb les condicions de l'espai que protegeixen.
5. No podran ser autoritzades en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al qual es refereix la protecció i, prèviament a la concessió de llicències, o bé caldrà obtenir l'autorització corresponent de l'ens competent, o bé es concedirà sense perjudici d'obtenir la necessària autorització.

CAPÍTOL II SISTEMA DE COMUNICACIONS

article 70. Definició i tipus.

1. Els sistemes per a la mobilitat inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori. Els sòls destinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a sistema per a la mobilitat s'inclouen en el sistema viari.
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema per a la mobilitat, sens perjudici de l'aplicació del que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI. CLAU X

article 71. Definició i identificació.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.
3. Aquest POUM estableix els tipus de vies següents:

   - Xarxa viària bàsica territorial, clau X1. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposa el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de carreteres, i el seu Reglament, aprovat pel Reial decret 293/2005 de 18 de novembre.

     Consta de la següents carreteres de caràcter provincial i comarcal:

     - C-66 (dels Eixos sud-est - nord-est) de Palafrugell a Besalú.
     - C-150a al nord del nucli urbà.
     - Gi-524, Olot - Banyoles.
     - GiV-5132, de la C-66 (Banyoles) a Galliners, per Vilavenut.
     - GiV-5247, de la GI-524 a Pujarnol.
     - GiP- 5121, de Banyoles a Melianta.

   - Xarxa viària bàsica urbana, clau X2. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
   - Complementària de vialitat, clau X3. Comprèn espais complementaris dels anteriors, podent significar diferents finalitats en funció de la categoria de sòl al qual complementen, ja sigui espais per a vianants en les àrees dels carrers o espais de protecció i complementaris de la vialitat en el cas de les carreteres i vialitat territorial.
   - Xarxa peatonal i de carrers de prioritat invertida, clau X4. Està formada pel conjunt de carrers en els quals, o bé és exclusivament de vianants, o bé es considera prioritària la mobilitat dels vianants respecte de la rodada. Es concentra majoritàriament al nucli antic de Banyoles.
   - Els aparcaments, clau X5. Comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat d'aparcament.
   - Xarxa viària rural, Clau Xr. Està integrada per aquells camins rurals i forestals que configuren l'estructura bàsica global del sòl no urbanitzable, que respon als objectius fonamentals de permetre l'accessibilitat general al territori, facilitar les tasques de vigilància, prevenció i extinció d'incendis forestals així com el reconeixement de recorreguts vinculats al patrimoni natural, paisatgístic i arquitectònic. S'estableixen una sèrie de categories de camins rurals que es relacionen a l'article 183 d'aquestes Normes, i que inclouen els camins rurals, els camins forestals, les pistes forestals, els carrils bicis, les vies verdes, etc)
   - Reserva viària, Clau RX. Correspon a previsions de xarxa viària contemplades en planejament territorial i/o en projectes o estudis informatius de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat, com és el cas de la variant de Porqueres que afecta una part del Municipi de Banyoles a l'entorn de la Puda i fins la seva comunicació amb la Gi-524.

article 72. Titularitat.

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública.
2. Els camins rurals, clau Xr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant un pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació. A nivell informatiu es consideraran públics aquells camins que així recull l'inventari redactat pel Consell Comarcal, però caldrà que mitjançant un Pla Especial se li atorgui de manera inequívoca aquesta categoria, bé per la pròpia titularitat ja pública del camí, o bé per la seva obtenció i destí públic del camí.
3. Per a l'execució de qualsevol obra o actuació dins la zona d'influència de les carreteres GIV-5132 i GIV-5247, és necessari que el promotor sol·liciti i obtingui autorització de la Diputació de Girona i

juntament amb la sol·licitud, haurà d'aportar la documentació corresponent al planejament derivat o projecte constructiu per a garantir el compliment de les prescripcions del present informe.

4. D'acord amb l'article 189 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques, l'aprovació inicial, la provisional i la definitiva d'instruments de planejament urbanístic que afectin béns de titularitat pública hauran de notificar-se a l'Administració titular dels mateixos.

article 73. Normes de mobilitat aplicables.

1. En l'obtenció, projecte, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en qualsevol classificació de sòl en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 74. Regulació de l'ordenació segons tipus.

1. La xarxa viària territorial, clau X1.
   - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent, o sigui la Llei i el reglament de Carreteres.
2. La xarxa viària bàsica, clau X2.
   a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, de vianants i aparcament en superfície.
   b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.
   - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableix la Ordenança reguladora de convivència ciutadana i via pública, admetent-se la implantació de marquesines a les parades de transport públic.
   - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
3. La xarxa viària dels complements de vialitat, clau X3.
   a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i de vianants.
   b) Usos compatibles: Aparcament, espais lliures.
   - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableix la Ordenança reguladora de convivència ciutadana i via pública, admetent-se la implantació de marquesines a les parades de transport públic.
   - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
4. La xarxa de carrers de prioritat invertida, clau X4.
   a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit de vianants. L'Ajuntament acordarà sobre aquestes vies l'ús preferent de vianants, amb limitacions a l'ús de vehicles, establint un límit de velocitat a 20km/h, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o de projecte necessari. Altrament, aquesta determinació es podrà ampliar a més vies del municipi de Banyoles mitjançant acords del Ple municipal o pel desenvolupament del planejament derivat
5. Aparcaments, clau X5.
   a) Ús dominant: comunicacions. Aparcament de vehicles.
   b) Usos compatibles: espais lliures.
6. La xarxa viària rural, clau Xr.

a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i de vianants. També ramats i cavalcadures.

b) Usos compatibles: aparcament.

- L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins.
- Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles no destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.
- L'amplada màxima dels camins rurals es fixa a l'article 183 d'aquestes Normes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

No obstant l'anterior, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

7. Reserva viària, RX.

a) Correspon a la franja de terreny on haurà de executar-se una xarxa viària prevista, i per tant és un espai de reserva on no s'admetrà cap construcció ni tan sols moviments de terres.

b) Atenent a que és una reserva, una vegada executada l'actuació i per tal d'adequar les qualificacions del sòl a la realitat construïda, els terrenys inclosos en aquesta franja de reserva, situats fora de la zona de domini públic viari i amb les servituds corresponents, podran recuperar la qualificació original, mitjançant la tramitació de la pertinent figura de modificació del planejament urbanístic.

article 75. Condicions dels projectes d'urbanització dels sistemes viaris.

1. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla. En qualsevol cas s'haurà de donar compliment a les determinacions del Decret 344/2006, la ordre VIV/561/2010 i la normativa vigent d'accessibilitat.
2. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics i en el sòl urbà els plans de millora urbana, ajustaran la xarxa viària necessària per al seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
3. En aquells àmbits urbans o urbanitzables localitzats en espais on la zonificació acústica establerta en el Mapa acústic municipal determini nivells importants d'afectació a població es preveuran mesures de reducció del soroll com poden ser paviment sonoreductor o elements de control de la velocitat.
4. En tots els trams de les carreteres confrontants amb sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreters. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per ala construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en els càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
5. En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiquin la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
6. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

7. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb allò que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i en tant no entri en vigor el desplegament reglamentari d'aquesta llei, el reglament aprovat per Decret 136/1999, de 18 de maig, en tot allò que no contradigui la llei vigent, no s'hi oposi i no hi sigui incompatible.
8. El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin les carreteres hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona (C-66, C-150a, GI-524, GIP-5121) i de la Diputació de Girona (GIV-5132 i GIV-5248), segons l'administració titular de la via.

article 76. Regulació de les edificacions.

1. D'acord amb el que s'estableix en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres i el seu reglament, a la xarxa viària territorial , la línia d'edificació a banda i banda de la carretera, es fixa en funció de la regulació que s'estableix a l'article 78 d'aquestes Normes. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que determina aquesta legislació.
2. A la resta del sistema viari la línia d'edificació s'ajustarà a la regulació concreta de cada zona que estableix aquest POUM.

article 77. Aparcaments públics i privats.

1. La part del sistema viari destinat a aparcament es pot desenvolupar a l'aire lliure, en edificacions sobre rasant i en el subsòl d'edificacions, i es poden compatibilitzar amb aprofitaments privats constituint règims de propietat horitzontal d'acord amb les determinacions de l'article 68.
2. Segons la seva titularitat pública o privada, s'identifiquen en les plànols amb el sub-codi "a" o "b", respectivament, i segons la seva tipologia s'identificaran en els plànols si es refereixen a l'aire lliure, codi 0, al vol, codi +1 (o el núm. de planta) o al subsòl, codi -1 (o el núm. de planta).
3. A les àrees d'aparcament amb codi 0 només és possible l'edificació de petites construccions de fins a 3,5 metres d'alçada vinculades a les instal·lacions de control, manteniment i serveis.
4. A les àrees d'aparcament en edifici, els espais per a aparcament són aquells terrenys de titularitat pública o privada, oberts al públic, destinats a l'estacionament de vehicles dins d'una edificació. Per a aquests espais, el pla defineix el perímetre regulador de l'edificació en els plànols d'ordenació. Per a la construcció dins de cadascuna d'aquestes zones s'haurà de redactar un pla especial en el qual es defineixi l'alçada de l'edificació, que no ultrapassarà el promig de les alçades permeses a les zones confrontants, les característiques dels accessos, i les condicions de composició arquitectònica i materials de les façanes.
5. A les àrees d'aparcament fixades sota rasant, els espais poden ser terrenys de titularitat pública o privada edificables exclusivament al subsòl per a ser destinats a aparcament soterrani, públic o privat, però amb servitud de pas públic en la seva superfície.
6. Les àrees d'aparcament en espai obert es pavimentaran i s'ordenaran d'acord amb el seu funcionament propi i es sistematitzaran amb la plantació d'arbrat per a millorar la qualitat ambiental de l'entorn i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana pròxima. Els límits o façanes del mateix tindran un tractament adequat, afavorint l'enjardinament amb espècies pròpies de l'àmbit.

article 78. Proteccions del sistema viari.

1. D'acord amb el que s'estableix en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres i el seu reglament, a la xarxa viària bàsica territorial s'estableixen, les zones següents:
   - La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de vuit metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i els seus ramals i de tres metres en les carreteres convencionals. D'acord amb la legislació sectorial vigent, en la zona de domini públic es prohibeix qualsevol tipus d'activitat, incloent la instal·lació de serveis i els seus elements auxiliars, camins de serveis,

tanques, plantacions i /o proteccions acústiques a excepció dels elements vinculats a mesures estructurals preventives del risc químic per transport de mercaderies perilloses.

- La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic definida en l'article 34 i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de vint-i-cinc metres en les autopistes i vies preferents i de vuit metres en la resta de carreteres, mesurades des de les arestes esmentades. En aquesta zona s'hauran de respectar les restriccions establertes en la legislació sectorial vigent.
- La zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de cinquanta metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de trenta metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurades des de les arestes esmentades. En els sòls compresos per la zona d'afectació. En la zona d'afectació, l'execució de qualsevol tipus d'activitat, la realització d'obres o instal·lacions, fixes o provisionals, el canvi d'ús o de destinació i la plantació o la tala d'arbres requereixen l'autorització prèvia del departament competent en matèria de carreteres, sens perjudici d'altres competències concurrents.
- La línia d'edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, incloses les subterrànies, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte de l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de carreteres.

CAPÍTOL III SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

article 79. Definició i tipus.

1. En consideració a la funció que realitzen en el conjunt del sistema urbà i a la seva implantació sobre el territori el pla distingeix els següents tipus o categories d'espais lliures:
   - Sistemes d'espais verds SV
   - Sistema Hidrogràfic SH
   - Sistema Estany SR
2. El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'ESPAIS VERDS. CLAU V

article 80. Definició i tipus.

1. El sistema d'espais verds de Banyoles inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes, interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers de vianants, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants.
2. El sistema d'espais verds ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. Els sòls que aquest Pla destina a sistemes d'espais verds, s'inclouen en una de les categories següents:
   - Sistema de parcs territorials Clau V1
   - Sistema de parcs urbans Clau V2
   - Sistema de places i jardins Clau V3

4. Dins del sistema de parcs territorials SV1 s'inclouen els terrenys inclosos al PEIN i a la XN2000, quines regulacions especifiques seran vinculants, i concretament a les subzones SV1 PEIN s3 i s7 s'atendrà a les determinacions del PEPOR com s'estableix a l'article 206.

5. Els espais verds públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements vegetals adients al destí de l'espai i seguint criteris de sostenibilitat del medi natural. Per això s'haurà d'estudiar el disseny més adient que permeti reduir el consum de recursos naturals i afavoreixi la protecció de la biodiversitat.

6. Els sols que en la tramitació d'algun planejament derivat es preveu que es qualifiquin com espais lliures als plànols d'ordenació tot i no ser vinculants, es grafia amb la clau SV.

article 81. Regulació.

1. Els espais verds que es deriven del desenvolupament del planejament derivat s'adscriuran a algun dels subsistemes assenyalats en aquest POUM i s'ajustaran a les condicions que es detallen a continuació.
   a) Els espais definits com a places i jardins (V3) es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20% però no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures.
   b) Els espais lliures que se situen sota les línies d'alta tensió no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures. Sempre que en el sector a desenvolupar es trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats, caldrà que els espais definits com a elements del sistema de parcs i jardins urbans s'adaptin a la seva delimitació física per tal que es pugui assolir l'objectiu de conservació, recuperació i millora d'aquests i les comunitats vegetals que en ells s'hi troben.
   c) L'ordenació dels espais que resultin del cas d'aplicar el punt anterior haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests elements catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives en el paisatge.
   d) Els nous sòls del sistema definits com a places i jardins (V3) hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per garantir la seva funcionalitat: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.
   e) L'ordenació dels nous sòls de sistemes d'espais verds també hauran de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.
   f) Tots els nous sòls del sistema de parcs urbans i places i jardins (V2 i V3)que es creïn comptaran amb abastament d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé fer les prolongacions de la xarxa existent necessàries.
   g) Els apartats c), d), e) i f) es podran regular i precisar mitjançant una ordenança municipal.
2. Per tal d'ordenar els nous espais verds amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema de parcs i jardins urbans de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.
3. Els elements del sistema de parcs urbans i places i jardins que es generin de superfície total inferior a 500 m2 no es consideraran, ni podran computar a efectes de compliment dels estàndards assenyalats en els diferents sectors de planejament. De la condició anterior se n'exceptuen els polígons i sectors de superfície inferior a 10.000 m² de sòl que desvirtuen la naturalesa de l'espai lliure.
4. Als espais que en els plànols d'ordenació s'adopta la doble qualificació SV/SX5, s'admetrà l'ús d'aparcament sempre garantint el correcte tractament del mateix, i en conseqüència s'integrarà en zones arbrades i preferentment sense modificar la coberta del sòl. Aquesta superfície no computarà a efectes del compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística.
5. En el seu disseny s'utilitzaran espècies pròpies de l'entorn i en tot cas es prohibeix utilitzar les espècies invasores indicades en l'Annex 2 de les presents normes.
6. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en el cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació en marges i camins. Es prohibeix específicament l'ús de productes d'herbicides per aquestes tasques, llevat de casos especials argumentats tècnicament com ara l'eliminació d'espècies exòtiques invasores.

SUBSECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS. CLAU V1

article 82. Definició i identificació.

1. El sistema de parcs territorials comprèn aquelles àrees majoritàriament de sòl no urbanitzable directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals i del sistema de carrers preferentment peatonals, format pels espais verds que envolten els nuclis urbans que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístics per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure, tot conservant i regenerant la poca massa arbòria existent.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V1.
3. El parc territorials que aquest Pla determina està delimitat als plànols d'ordenació, i és:
   - Entorn de l'Estany, que ja està regulat pel PEPOR
4. Tanmateix, podran formar part del sistema de Parc territorials aquells sòls que amb el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.
5. A l'espai PEIN de l'Estany de Banyoles li és d'aplicació la següent normativa:
   - La normativa general del PEIN (Llei 12/1985, de 14 juny, d'espais naturals) i la que surt publicada a la Resolució MAH/3442/2004, de 3 de desembre, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 30 de novembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Estany de Banyoles.
   - També són d'aplicació les directius de la xarxa Natura 2000 pel que fa als espais naturals d'aigües continentals (apartat II.9.1 de l'acord de govern GOV/112/2006, de 5 de setembre de 2006).
   - Finalment també és d'aplicació la resolució de 18 desembre de 2002, de la Direcció General de Conservacion de la Naturaleza, per la qual es disposa la publicació de l'Acord de Consell de Ministres de 15 de novembre de 2002, pel qual s'autoritza la inclusió en la llista de Conveni de Ramsar de 2 de febrer de 1971, relatiu a aiguamolls d'importància internacional especialment com a hàbitat d'aus aquàtiques, de l'Estany de Banyoles.

article 83. Titularitat.

1. El sòl qualificat com a sistema de parcs territorials per aquest Pla no requereix, necessàriament, la seva titularitat pública.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.
3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de parcs territorials, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

article 84. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, el projecte, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels diferents parcs territorials, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquest sector.
2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM, s'elaborarà un pla especial corresponent al parc territorial identificat en aquestes Normes, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques ecològiques, paisatgístiques i arqueològiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lliure.
3. Mentre no s'aprovin el pla especial seran aplicables els criteris definits per a la zona de sòl no urbanitzable fixada als plànols entre parèntesi, restringint els usos admesos al forestal i/o agrícola existent.
4. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per a la seva regeneració i millora.
5. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 291 d'aquestes Normes.
6. Usos compatibles: educatiu i cultural.
   - S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del sistema i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.

- S'admeten usos esportius que es desenvolupin a l'aire lliure.

7. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial.
8. Mentre no es redactin els corresponents plans especials, en els sòls qualificats de sistema d'espais de parcs territorials no s'admetrà cap tipus de construcció nova. El Pla Especial haurà de determinar si les edificacions existents residencials quedaran en règim de fora d'ordenació.
9. En els sòls qualificats de sistema de parcs territorials no s'admetrà l'obertura de nous camins ni accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais de protecció paisatgística.
10. Per a l'ordenació detallada de l'espai de parc territorial que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita, es redactarà un pla especial d'acord amb el que s'estableix a l'article 66 d'aquestes Normes
11. El Pla especial establirà les determinacions d'acord amb els objectius establerts.

SUBSECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS URBANS. CLAU V2

article 85. Definició i identificació.

1. Formen el sistema de parcs urbans tots els parcs situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V2.
3. Aquest POUM identifica els parcs urbans, clau V2. Inclou espais oberts urbans de grans dimensions (generalment majors a 5.000 m²), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos: a part de l'arbrat hi podem trobar entapissants, arbustos, gespes, etc. Normalment compten amb graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.

article 86. Titularitat.

El sòl qualificat com a parc urbà serà de titularitat pública.

article 87. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.
2. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 291 d'aquestes Normes.
3. Usos compatibles:
   - Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament en règim de concessió administrativa, així com aquelles activitats de caràcter temporal i esporàdiques com són mercats ambulants, circs, fires etc...
   - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada d'acord amb el que s'estableix a l'article 34.2 del RLU. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa. Els aparcaments en subsòl hauran de tenir una superfície mínima, de manera que garanteixi la seva viabilitat tècnica i funcional i minimitzi la seva afectació en superfície.

4. Els parcs urbans en general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

5. Aquells elements del sistema de parcs que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

6. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans hauran d'acomplir les determinacions següents:

   a) No s'admeten, amb l'excepció en el cas que es justifiqui, les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin més del 10% de la superfície total de la zona verda.

   b) No s'admet que els espais destinats a parc de gossos ocupin més del 10% de la superfície total de la zona verda, que en qualsevol cas hauran d'estar convenientment tancats.

   c) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

   d) Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines , quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 2% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

   e) S'admetran instal·lacions tècniques de petit format com són centres de transformació, sempre que justifiquin la manca d'alternatives per la seva implantació i que disposin d'un tractament integrat adequat a l'entorn on s'implanten. Aquestes construccions si sobresurten més d'un metre del nivell del terreny no podran ocupar més del 2% de la superfície del parc.

7. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització, i sempre que no s'alteri la funcionalitat ni la capacitat de la destinació pròpia de l'espai lliure públic. A aquests efectes aquests accessos a les edificacions d'ús privat han de ser complementaris al que atorguen la consideració de solar a les finques.

8. De forma particular, el tractament i ordenació en el sistema de parcs urbans s'ajustaran al següent:

   a) Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals i del paisatge urbà.

   b) Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.

   c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

   Aquests espais, s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

   L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat, i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.

   Tots els elements d'aquest subsistema de parcs urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

   La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais, que seran les relacionades a l'annex 2 haurà de respectar els següents criteris, fins que una ordenança municipal ho reguli amb més precisió:

   a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.

   b) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.

   c) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.

   d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.

   e) Tenir requeriments de manteniment mínims.

SUBSECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PLACES I JARDINS URBANS. CLAU V3

article 88. Definició i identificació.

1. Formen el sistema de places i jardins urbans tots els situats en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau V3.
3. Aquest POUM identifica les places i jardins urbans, clau V3. Corresponen a espais verds urbans de dimensions petites o mitjanes o (generalment inferiors a 5.000 m²) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissants, arbusts, gespes, arbres, etc.…) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Espais pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja constants.

article 89. Titularitat.

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

article 90. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, finançament, ús i conservació de les places i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.
2. Ús dominant: lleure i ambiental, d'acord amb el que estableix l'article 291 d'aquestes Normes.
3. Usos compatibles:
   - Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament en règim de concessió administrativa així com aquelles activitats de caràcter temporal i esporàdiques com són mercats ambulants, circs, fires etc...
   - Aparcament en subsòl. Els aparcaments situats en el subsòl podran ser de titularitat pública o privada d'acord amb el que s'estableix a l'article 68. L'explotació dels aparcaments de titularitat pública podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa. Els aparcaments en subsòl hauran de tenir una superfície mínima, de manera que garanteixi la seva viabilitat tècnica i funcional i minimitzi la seva afectació en superfície.
4. Les places i jardins urbans en general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
5. Aquells elements del sistema de places i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
6. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins de les places i jardins urbans hauran d'acomplir les determinacions següents:
   a) No s'admeten, amb l'excepció en el cas que es justifiqui, les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda.
   b) No s'admet que l'espai destinat a parc de gossos ocupin més del 10 % de la superfície total de zona verda, i quan aquesta tingui una superfície superior a 1000 m2 i en qualsevol cas hauran de estar convenientment tancats
   c) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

d) Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 2% d'ocupació i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 4 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

e) S'admetran instal·lacions tècniques de petit format com són centres de transformació, sempre que justifiquin la manca d'alternatives per la seva implantació i que disposin d'un tractament integrat adequat a l'entorn on s'implanten. Aquestes construccions si sobresurten més d'un metre del nivell del terreny no podran ocupar més del 5% de la superfície de la plaça o jardí urbà.

9. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de places i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització, i sempre que no s'alteri la funcionalitat ni la capacitat de la destinació pròpia de l'espai lliure públic. A aquests efectes les finques que s'ajustin a aquestes característiques tindran la consideració de solars.

7. De forma particular, el tractament i ordenació en el sistema de places i jardins urbans s'ajustaran al següent:

a) Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.
b) Permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà.
c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensionament, etc.

Aquests espais, s'ordenaran preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà ser superior al 30% de la superfície total de cada espai, sent recomanable que no superi el 20%.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais, que seran les relacionades a l'annex 2 haurà de respectar els criteris següents, fins que una ordenança municipal ho reguli amb més precisió:

a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. No necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor.
b) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
c) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
e) Tenir requeriments de manteniment mínims.

Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROGRÀFIC. CLAU SH

article 91. Definició i identificació.

1. La delimitació del sistema hidrogràfic amb la clau SH, la zona de flux preferent ZF i zona inundable ZI s'identifiquen en els plànols d'ordenació d'acord amb l'estudi d'inundabilitat que conté la documentació del POUM.

2. Dins el sistema hidrogràfic s'inclouen els terrenys inclosos en el PEIN i la XN 2000 amb la clau SHPEINs2 que es regula d'acord amb les determinacions del PEPOR com s'estableix a l'article 206.

3. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà preferentment de titularitat pública. Són de domini públic els elements i espais qualificats així per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

article 92. Delimitació del Sistema Hidràulic i zones inundables, i limitacions d'usos aplicables al planejament urbanístic.

1. **Sistema Hidràulic (Clau SH)**: Inclou la delimitació probable de les lleres que conformen el domini públic cartogràfic o atermenament estimat.

   Es defineix com l'espai ocupat per l'avinguda de la màxima crescuda ordinària (MCO), tenint en compte els requeriments hidràulics, geomorfològics, històrics i cadastrals. Cal definir aquest sistema en tota la longitud dels trams de cursos d'aigua naturals que transcorrin pel terme municipal.

   El planejament urbanístic no hi permetrà cap us , llevats dels previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i de les zones de servitud.

   Es prohibeix amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del Text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001, de 20 de juliol, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa l'article 97.a) del mateix text legal.

   D'acord amb l'article 6 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

   a) A una **zona de servitud** de 5 m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH

      La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment.

   b) A una **zona de policia** de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin.

      En la zona de policia, segons l'article 9 del RDPH, resten sotmesos al disposat en el RDPH les següents activitats i usos del sòl:

      - Les alteracions substancials del relleu del terreny
      - Les extraccions d'àrids
      - Les construccions de qualsevol tipus, tinguin un caràcter definitiu o provisional
      - Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i, en general, del domini públic hidràulic.

2. **Zona de flux Preferent (Clau ZF):** Inclou la delimitació de la zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per a l'avinguda associada a 100 anys de període de retorn, es puguin produir danys greus sobre persones o bens, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envolupant d'ambdues zones, d'acord amb l'establert a l'article 9 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986).

   El planejament urbanístic limita els usos a l'àmbit de l'espai afectat per la zona de Flux Preferent segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Real Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació Urbana, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 9 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

   1. D'acord amb les determinacions de l'apartat 1, en els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 no seran compatibles els usos següents:

      a) Instal·lacions de productes perillosos per la salut i l'entorn com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, o centres escolars o sanitaris, residencies d'avis, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions de serveis de Protecció Civil
      b) Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un augment de volum en planta i canvis d'us que augmenti la vulnerabilitat, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
      c) Zones d'acampada, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis de usos vinculats.
      d) Depuradores
      e) Hivernacles i tanques que no siguin permeables
      f) Granges

g) Replens que modifiquin la rasant i que redueixin la capacitat de desguàs
h) Acopis de materials
i) Infraestructures lineals paral·leles a la llera.

2. D'acord amb les determinacions de l'apartat 2, en els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, obres de reparació i rehabilitació que no suposin un increment de la ocupació en planta o del volum, canvis d'ús, garatges soterranis i qualsevol edificació sota rasant, si i només si :

   a) No representin un augment de la vulnerabilitat
   b) Que no s'incrementi la inundabilitat de l'entorn
   c) Que no siguin instal·lacions de productes perillosos per la salut
   d) Que no siguin entres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius, o grans superfícies comercials.
   e) Que no siguin parcs de bombers, centres penitenciaris i instal·lacions de protecció civil
   f) Les edificacions residencials es dissenyaran en concordança amb el risc i tipus d'inundació existent i els nous usos es disposaran a una cota que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn.

3. **Zona Inundable (Clau ZI):** compren els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en les avingudes associades a 500 anys de període de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de series d'avingudes històriques i **documents** o evidencies històriques de les mateixes en llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres d'acord amb l'establert a l'article 14 del RD 638/2016 de 9 de desembre, que modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RD 849/1986)

   El planejament urbanístic limita els usos a l'àmbit territorial afectat atenent a les condicions d'inundació, segons la situació bàsica del sòl afectat previst en el Real Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació Urbana, d'acord amb les disposicions normatives de l'article 14 bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic, de les quals es destaca el següent:

   1. En els terrenys en situació bàsica de sòl rural en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, les noves edificacions i usos associats s'establiran fora de la zona inundable, en la mesura del possible.

      a) Excepcionalment es permetrà la construcció d'edificacions sempre i quan estiguin dissenyades tenint en compte el risc d'inundacions i els nous usos residencials es disposin a una cota tal que no es vegin afectats per una avinguda de 500 anys de període de retorn i dimensionats segons les sol·licitacions mecàniques derivades d'una riuada d'aquestes característiques, i tenint en compte la càrrega sòlida transportada. En els plànols d'ordenació s'indiquen els calats d'inundació per al període de retorn de 500 anys.

      b) S'evitarà l'establiment d'equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials com hospitals, centre escolars o sanitaris, residències de persones grans o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on es puguin donar grans aglomeracions de població, acampades, zones destinats a acampada y edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de protecció civil

   2. En els terrenys que estiguin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016 es podran admetre noves edificacions, tenint en compte a mesura del possible les condicions establertes en els apartats a) i b) anteriors.

article 93. Autoritzacions administratives d'obres i actuacions.

1. Sistema hidràulic (Clau SH) / DPHC i zones associades:

Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic, en zona de servitud i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 638/2016 de 9 de desembre); al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener pel que es modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic; En concret:

- L'atorgament de l'autorització i/o concessió administrativa per l'ús de l'aigua, i l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, resta condicionat, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per reial decret 849 / 1986, d'11 d'abril, i la Llei 20/2009 de 4 de desembre de Prevenció i Control Ambiental d'activitats de Catalunya, respectivament, a l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Per a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc..) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 1/2017, de 3 de gener, sens perjudici de l'establert a l'article 126ter 'Criteris de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de les lleres i obres de pas' del RDPH (modificat pel RD 638/2016). En els aspectes complementaris als regulats en la normativa del Pla de gestió i en l'article 126ter 'del RDPH, es consideraran els criteris establerts al document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" i la instrucció provisional i sotmesa a modificacions en cas de supòsits rellevants no previstos sobre les recomanacions genèriques pel disseny de guals inundables amb caràcter permanent i temporal, de juny de 2018.
- Qualsevol actuació en zona de servitud del DPH estarà sotmesa a les disposicions de l'article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- Per poder realitzar qualsevol tipus de construcció en zona de policia de lleres, es sol·licitarà l'autorització prèvia a l'organisme de conca a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
- En sòl rural, d'acord amb el Real Decret 638/2016 de 9 de desembre del text refós de la Llei del Sol i Rehabilitació, els documents urbanístics o projectuals que es redactin per a l'ampliació o canvi d'ús de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100,00m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis d'inundabilitat inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, d'acord amb l'art. 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/2001 de 20 de juliol, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi annex, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003) i a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).

2. Zona de Flux Preferent i Zona inundable

- D'acord amb l'article 9 bis, 9 ter, 14 i 14 bis, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, d'acord amb l'establert a la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de les comunitats autònomes de les edificacions existents en zona de Flux Preferent i en zona inundable. Així mateix, el promotor de qualsevol nova actuació haurà de subscriure una declaració de responsable en la que expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comprometent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció.
  Amb caràcter previ a l'inici de les obres, el promotor haurà de disposar del certificat del Registre de la Propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona inundable.

article 94. Afectacions del sistema hidràulic.

A l'annex 2 Estudi d'inundabilitat es proposa un conjunt de mesures de protecció i de disminució de la vulnerabilitat, i s'efectua la seva modelització hidràulica per constatar-ne la seva bondat. Una vegada projectades a nivell constructiu aquestes mesures, o part de les mateixes, ajustada a un nou document de planejament urbanístic que incorpori els estudis necessaris per a la delimitació de la nova zona de flux preferent i de la zona inundable, es podrà proposar l'aplicació de les noves zones si s'informa favorablement per l'administració hidràulica que només serà executiu en quant s'hagin executat les mesures i disposin de l'acta de recepció de l'administració competent.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA ESTANY. CLAU SR

article 95. Definició i identificació particularitats jurídico-històriques.

1. Compren els espais que en el moment de la redacció del POUM configuren el gran basal d'aigua inclòs dins el perímetre en forma de vuit amb els seus cercles en forma oval i tot el sistema que hi està connectat, és a dir, estanyols superficials, subterranis i recs de drenatge fins a la Riera Canaleta.
2. Aquesta definició resulta de la seva pròpia descripció registral com a finca inscrita el 23 de juliol de 1915, data en la que es va procedir a la seva immatriculació en el Registre de la Propietat de Girona, avui de Banyoles, en els llibres corresponents als termes de Banyoles i Porqueres, finques números 1741 i 578, inscripció 1era, en virtut d'escriptura pública de Concòrdia atorgada en data 3 de juny de 1685 per l'Abat i Convent de la vila de Banyoles, amb Reial autorització en favor de la Universitat o Comú dels veïns que aquella representa.
3. L'estany de Banyoles i el seu sistema constitueixen un bé de titularitat municipal de naturalesa comunal d'acord amb la que el municipi n'és el titular registral de la finca amb condomini històric amb els veïns el que implica la titularitat d'unes facultats compartides de tal manera que, aquests veïns tenen el dret de gaudi sobre l'estany i a la corporació li correspon la seva administració, conservació i regulació.
4. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau SR.
5. Dins el sistema Estany s'inclouen els terrenys inclosos en el PEIN i la XN2000 amb la clau SRPEINs1 i s2 que es regula d'acord amb les determinacions del PEPOR com s'estableix a l'article 206.

article 96. Titularitat.

1. De conformitat amb l'article anterior el sòl i els elements constructius que contenen l'aigua qualificats de sistema estany seran propietat comunal administrada, conservada i regulada per l'Ajuntament.

article 97. Regulació.

1. La regulació del sistema d'estany implicarà també la dels seus aspectes urbanístics i també la de l'ús i control de l'aigua que s'hauran de compatibilitzar amb les finques de titularitat privada que els afectin. La regulació detallada que afecta a l'estany es concreta en el PEPOR i al Reglament d'Activitats de l'Estany, i la que afecta als recs i elements associats als mateixos s'efectuarà mitjançant el Pla Especial de Recs i Ordenança d'Aprofitament dels Recs de Banyoles.
2. A l'espai PEIN de l'Estany de Banyoles li és d'aplicació la següent normativa:

- La normativa general del PEIN (Llei 12/1985, de 14 juny, d'espais naturals) i la que surt publicada a la Resolució MAH/3442/2004, de 3 de desembre, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 30 de novembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Estany de Banyoles.
- També són d'aplicació les directius de la xarxa Natura 2000 pel que fa als espais naturals d'aigües continentals (apartat II.9.1 de l'acord de govern GOV/112/2006, de 5 de setembre de 2006).
- Finalment també és d'aplicació la resolució de 18 desembre de 2002, de la Direcció General de Conservacion de la Naturaleza, per la qual es disposa la publicació de l'Acord de Consell de Ministres de 15 de novembre de 2002, pel qual s'autoritza la inclusió en la llista de Conveni de Ramsar de 2 de febrer de 1971, relatiu a aiguamolls d'importància internacional especialment com a hàbitat d'aus aquàtiques, de l'Estany de Banyoles.

3. El Pla Especial de Recs tindrà com a finalitat substancial la regulació de la protecció urbanística dels recs en els trams de Municipi pels que discorren, tant en sòl urbà, com en sòl urbanitzable, com en els sectors no urbanitzables tot considerant la seva especial naturalesa d'elements que contenen i incorporen l'aigua del sistema lacustre que té l'especial categoria legal de be comunal. Per la seva part l' Ordenança d'Aprofitament dels Recs de Banyoles regularà l'ús de les aigües del mateix sistema lacustre tot partint de l'essència de l'Ordenança de 1907, però adequant el seu ús als temps actuals i contemplant l'aigua en funció de la seva condició de bé escàs, les seves condicions ecològiques i la seva incidència i compatibilitat urbanística.

4. El Pla haurà de ser un instrument urbanístic de protecció de valors i de regulació de les mesures de protecció de la xarxa de recs, així com dels seus usos, actuacions i obres permeses i prohibides, paràmetres edificatoris i la regulació de l'execució urbanística. Haurà de contenir també una memòria descriptiva i justificativa de la seva necessitat i conveniència, la normativa i els plànols d'informació i d'ordenació i haurà d'incloure la descripció de la xarxa de recs amb una classificació jeràrquica, els antecedents urbanístics, hidrogeològics, hidràulics, històrics i jurídics. Haurà de fixar l'àmbit i definir els objectius, analitzar i diagnosticar sectorialment la situació actual, establir criteris per a les ordenacions urbanes, grafiar les propostes d'itineraris i dels diferents sistemes d'incorporació dels recs al paisatge urbà, possibles corredors biològics i aprofitaments energètics amb la recuperació dels salts d'aigua, protegir les restes dels molins tot incorporant la normativa urbanística. Aquest Pla especial també definirà la protecció del sistema del recs, que podrà corregir les contemplades en els plànols d'ordenació i determinar quins espais caldrà procedir a la seva expropiació.

5. Totes aquestes determinacions s'incorporaran en el POUM, atès que el sistema de recs constitueix un valor identitari i reconeixible de referència històrica dins la trama urbana de la ciutat, fins que no s'aprovi l'esmentat Pla Especial de Recs, que tindrà competència per introduir correccions i precisions, s'estableixen una sèrie de determinacions en funció de les característiques del sistema, que s'identifiquen de la següent manera:

   - SR1. Rec en espai públic
   - SR2. Rec en espai privat.
   - SRP. Protecció del sistema.
   - SRP2. Protecció del sistema en espai privat

   La qualificació SR1. Rec en espai públic identifica els recs troncals i branques, situades en espais públics.

   La qualificació SR2. Rec en espai privat identifica els recs troncals i branques situades en propietat privada i que es mantindran o no dins aquesta propietat segons les característiques, limitacions i condicions que es regulen en la present normativa, en les fitxes urbanístiques d'aquest Pla Especial i en l'Ordenança d'Aprofitament dels Recs.

   La qualificació SRP. Protecció del sistema identifica els espais de pas que permeten l'accés i un recorregut de seguiment dels recs tant als efectes de manteniment i control com de gaudi i generació de recorreguts d'interès paisatgístic. En els plànols d'ordenació i en les fitxes urbanístiques es determinen els espais que han de ser espais objecte de retranqueig el qual s'haurà d'executar en el moment en que els propietaris sol·licitin qualsevol tipus de llicència d'obres en relació a edificacions ajustades al planejament emplaçades a les finques afectades i per tant seran objecte de cessió o d'expropiació per l'Ajuntament.

   Aquests espais reculats, quedaran lliures de qualsevol tipus d'edificació i la tanca de les propietats s'haurà de col·locar en l'alineació establerta en la fitxa urbanística respectiva respectant les característiques d'alçada i material també estipulades a la fitxa corresponent. Totes les tanques guardaran la uniformitat estètica que determini la fitxa urbanística prèvia consulta de la Comissió de Patrimoni Municipal. Les que estan construïdes amb llosa de pedra de Banyoles queden protegides.

   Amb aquesta qualificació també s'identificaran els elements constructius associats als recs i que formen part inseparable dels mateixos, com són els molins, salts d'aigua, safareigs i altres elements relacionats amb el sistema de recs, que seran objecte de protecció d'acord amb les determinacions del Pla Espacial de Protecció del Patrimoni i les fitxes d'Elements protegits.

   La qualificació SRP2. Protecció del sistema en espai privat complementarà la protecció del sistema SRP establint que a les franges de separació que es fixaran als plànols d'ordenació i a les fitxes urbanístiques en funció de la qualificació del sòl es garantirà l'accessibilitat però mantindran la titularitat privada.

   A partir d'aquesta franja únicament s'hi podrà construir una tanca de delimitació de la propietat d'acord amb les determinacions urbanístiques de l'àmbit en el que s'emplaci la finca i les previstes en les fitxes urbanístiques. En cap cas s'admetran modificacions topogràfiques derivades de desmunts i terraplens, si bé en els supòsits on les rasants siguin coincidents s'admetrà la posició de portals de veïns.

CAPÍTOL IV SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

article 98. Definició i tipus. Identificació.

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.
2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:
   - Sistema d'equipaments comunitaris Clau SE
   - Sistema de serveis tècnics Clau ST

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI. CLAU SE

article 99. Definició i identificació.

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 100. Titularitat.

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública. S'exceptuen d'aquest caràcter general de titularitat pública i, per tant, podran tenir la titularitat privada aquells sòls que qualifiqui un planejament derivat per a equipament comunitari, sempre que la seva superfície no es comptabilitzi dins de l'estàndard d'equipament previst a l'article 65 del TRLU, així com els usos socioculturals destinats a les dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars. Aquests equipaments que puguin mantenir la titularitat privada o bé tenen l'epígraf "b" en el present Pla, o bé els hi aplicarà el planejament derivat que els qualifiqui.
2. No obstant això, el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. També s'admetrà la iniciativa privada per promoure equipament d'allotjament dotacional sempre que es doni compliment a les determinacions de l'article 34.5 ter del TRLU, amb les modificacions del decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

article 101. Règim general. Condicions d'ús i d'ordenació.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. Usos dominants: equipaments i dotacions d'acord amb el que estableix l'article 286 d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari, que s'integren en les claus definides a l'apartat 5 d'aquest article.

3. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament així com els serveis tècnics i ambientals. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i, en concret, el que s'assenyala en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel que s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. En funció de les determinacions d'aquest decret es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari. A partir de la franja lliure d'edificació de 25 metres s'hi podran autoritzar instal·lacions de caràcter industrial, serveis tècnics, equipaments comunitaris, habitatges unifamiliars i explotacions agropecuàries. Les edificacions plurifamiliars s'admetran a partir de 50 metres. En qualsevol cas caldrà sol·licitar informe sanitari vinculant al Departament de Sanitat

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:

   - Equipament Docent — Clau SE1
   - Equipament Sanitari - assistencial — Clau SE2
   - Equipament Administratiu - proveïment — Clau SE3
   - Equipament Cultural - social - religiós — Clau SE4
   - Equipament Esportiu — Clau SE5
   - Equipament d'allotjament dotacional — Clau SE6
   - Equipament Reserva - sense ús assignat — Clau SE7

6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent pla especial de assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació.

7. Als equipaments qualificats de SE4 serà admissible que la seva utilització sigui de l'ús de taller artesanal, de manera especial en l'edificació coneguda com La Farga d'Aram.

8. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà on se situen i a les condicions ambientals del lloc.

9. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable, a excepció que en disposin d'unes més concretes.

10. Per als equipaments existents en sòl urbà consolidat regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament i les condicions d'edificació s'ajustaran als paràmetres de 1,5 m2st/m2s d'edificabilitat, d'una ocupació lliure i de 10,00 metres d'alçada, tret que raonablement hagin de ser diferents, cas en el qual s'haurà d'efectuar un pla especial urbanístic. En qualsevol cas les edificacions existents que tinguin un perímetre que superin aquests regulats de manera ordinària seran reconeguts com a vàlids i per tant es podrà mantenir la volumetria de l'equipament en cas de substitució per un altre ús d'equipament.

    En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable regirà el tipus d'ordenació que envolta l'emplaçament de l'equipament, i el sostre màxim serà el resultant d'aplicar una edificabilitat d'1,50 m² sostre/m² sòl i, si de manera justificada cal ampliar-lo, caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic.

11. Els possibles equipaments privats provinents del planejament derivat que s'autoritzin si aquest no concreta l'ús precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat. Igualment caldrà la tramitació d'un pla especial per concretar els usos dels equipaments públics si no queda clarament definit, d'acord amb les determinacions de l'article 67.1 d) del TRLU.

12. A la finca de Can Puig de la Bellacasa (BCIN), amb àmbits de topografia desiguals, qualsevol intervenció a la zona d'equipament adjacent i la possibilitat d'ampliació haurà de garantir evitar alteracions en el seu perfil paisatgístic que puguin afectar el monument i el seu entorn, i sempre i quan la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural informi favorablement.

13. És equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de : dificultat d'emancipació, de requeriment d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi, o per

afectació per una actuació urbanística. Els allotjaments dotacionals integrats en els sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima per habitatge de protecció pública ni de sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris.

Només requerirà que es disposi de la clau SE 6 d'allotjament dotacional si es destina més del 50% del sostre de l'equipament a ús d'habitatge, però si és inferior a aquest 50% es podran ubicar habitatges en altres tipus d'equipaments.

14. Les finques destinades a equipament comunitari podran destinar part de la mateixa l'ús d'aparcament que requereixen pel seu funcionament pel que aquest ús tindrà la condició de complementari.

15. La zona d'equipament del cementiri, el desenvolupament de la seva ampliació estarà sotmesa a la realització d'un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que tingui per objectiu de proposar les mesures d'integració paisatgística adients per a la seva integració amb el seu entorn forestal protegit, així com també s'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental simplificada.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU ST

article 102. Definició.

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí.

article 103. Identificació.

1. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau ST. El Pla distingeix els següents tipus:
   - ST1 Aigua.
   - ST2 Energia
   - ST3 Depuració
   - ST4 Residus
   - ST5 De nova creació / Reserva

article 104. Titularitat.

El sòl destinat a sistema d'infraestructures podrà ser de titularitat pública o privada.

article 105. Règim General.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis definits abans, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.

4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics referenciats abans, s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst al títol VII d'aquestes Normes.

article 106. Condicions d'us i d'ordenació.

1. Ús dominant: serveis tècnics o infraestructures.
2. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest capítol, els serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precises consten grafiades als plànols d'ordenació de la sèrie – Ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, d'aquest POUM.
3. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.

   S'admetrà que les instal·lacions tècniques de petit format com son les estacions transformadores s'implantin en espais sense que tinguin la qualificació de ST, sempre que s'integrin adequadament a l'entorn on s'emplacin i justificadament no sigui viable implantar-les dins de gàlibs edificables, i amb la condició que es compactin amb volums edificats o tanques per evitar la dispersió . En el cas que s'ubiquin en el sol privat lliure d'edificació no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació ni caldrà que respectin les separacions a vial.

   Si aquestes instal·lacions són de nova implantació en SNU caldrà la tramitació d'un projecte d'actuacions específiques, PAE.
4. Tanmateix es respectaran les condicions següents:
   a) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m² sostre/m² sòl en general.
   b) L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
   c) Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
   d) Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes de serveis tècnics per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions mitjançant la tramitació d'un PAE, o bé si no supera el 30% de les obres autoritzades amb l'aprovació prèvia d'un PAE es podrà resoldre únicament amb un informe de la CTU previ a la concessió de la llicència municipal, com determina l'article 48.1.b del decret 64/2014.
   e) L'espai de protecció dels serveis tècnics i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular.

article 107. Determinacions específiques.

1. El Pla recull en sòl no urbanitzable amb la clau ST4, la planta de residus sòlids urbans de la comarca del Pla de L'Estany que afecta una superfície en el terme municipal de Banyoles, quina regulació ve definida en el Pla Especial de tractament de residus sòlids urbans de la comarca del Pla de L'Estany, que manté la seva vigència, en la delimitació fixada en aquest Pla. Aquests terrenys qualificats de ST4 es regularan d'acord amb les determinacions del Pla Especial vigent

TÍTOL V. SÒL URBÀ

CAPÍTOL V DISPOSICIONS GENERALS

article 108. Estructura de la ordenació i regulació del sòl urbà.

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones bàsiques de sòl urbà, establint, si s'escau subzones, i regulant en cada qualificació l'ordenació volumètrica de detall o mitjançant els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del capítol II següent.

b) Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de remodelació o millora urbana, amb qualificació i ordenació urbanística de detall, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent.

   Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el capítol III d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents de l'annex normatiu 1.A.

c) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de compleció del teixit urbà, estan pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada mitjançant la qualificació urbanística i l'ordenació volumètrica precisa.

   Els plans de millora urbana es regulen en el capítol IV d'aquest títol V, i els paràmetres i condicions de més detall en les fitxes corresponents de l'annex normatiu 1.B.

article 109. Desenvolupament i execució del sòl urbà.

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

   a) Les llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.

   b) La gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics no inclosos en polígons d'actuació urbanística, per part de l'Administració pública competent i, si escau el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

   c) Els polígons d'actuació urbanística per a millores d'urbanització d'un àmbit sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'urbanització d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.

   d) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, quan estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

   e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que sorgeixen del propi desenvolupament, per reordenacions volumètriques en una zona o parcel·la.

      També es pot donar el cas de plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda un primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 del TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

   f) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, ajustos en el sistema viari, etc.), o altres objectius i finalitats com regular usos urbanístics, subsòl, paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del TRLU.

2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

   a) Les llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.

   b) Els polígons d'actuació urbanística corresponents a actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.

   c) Els polígons d'actuació urbanística, amb ordenació detallada delimitats en el POUM, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística definit pel POUM, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU.

      Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

   d) Els sectors de plans de millora urbana, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest planejament derivat, que defineix l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, i si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

3. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals que sorgeixen per motius diversos basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 del TRLU.

CAPÍTOL VI REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

article 110. Les zones i subzones en sòl urbà.

1. Les zones bàsiques i subzones del sòl urbà que es regulen en cada una de les seccions següents són:

R. RESIDENCIAL

R1 NUCLI ANTIC

Conjunts històrics. Can Busquets	R1a
Conjunt històric. Nucli Antic	R1b
Conjunts històrics. Guèmol	R1c

R2 URBÀ TRADICIONAL

Plaça del Remei	R21
Barri del mas Palau	R22
Barri de l'Ametller	R23
Barri de Sant Pere	R25
Front de Mata	R26
Can Laqué	R27

R3 ORDENACIÓ TANCADA

Illa Compacta	R31
Illa tancada	R32
Illa oberta	R33

R4 ORDENACIÓ OBERTA

Configuració unívoca	R41
Configuració determinada pel vial	R42
Configuració flexible	R43

R5 CASES AGRUPADES

Fronts tradicionals	R51
Individuals en filera alineades a vial	R52
Individuals en filera separades del vial	R53
Configuració flexible	R54

R6 CASES AÏLLADES

Parcel·la mínima 250 m2	R61
Parcel·la mínima 400 m2	R62
Parcel·la mínima 600 m2	R63
Parcel·la mínima 1.000 m2	R64

A. ACTIVITAT ECONÒMICA

A1 INDUSTRIAL

Edificació entre mitgeres	A11
Edificació aïllada	A12

A2 SERVEIS

Residencial temporal	A21
Terciari / Comercial	A22
Dotacions socioculturals	A23
Lúdic / Recreatiu	A24
Sanitari assistencial	A25

2. En el desenvolupament del planejament derivat l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i es poden establir noves subzones i especificitats.

3. En el cas que en una modificació puntual d'aquest POUM s'introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i sistema de codificació establert en aquest POUM.

4. La identificació dels sòls qualificats d'habitatge protegit en desenvolupament dels sectors delimitats en aquest POUM incorporaran la clau alfabètica hp a la clau numèrica que la identifica.

5. Pel que fa a la definició de les subzones aquest POUM incorpora, dins de la matriu general de la qualificació del sòl, aquells sòls que han estat ordenats de manera detallada per algun planejament derivat aprovat en desenvolupament dels anteriors planejaments generals, identificant-les amb un epígraf específic que les permet identificar en els plànols d'ordenació. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.

   a) No obstant l'anterior, i en cas de contradicció entre la regulació general o particular establerta en aquest POUM i la regulació establerta en el planejament derivat aprovat, prevaldrà aquella normativa que garanteixi una millor integració arquitectònica i una construcció del paisatge més d'acord amb el conjunt de municipi de Banyoles i de l'entorn en el qual s'hauran d'edificar les noves construccions.

   b) La interpretació establerta en l'apartat anterior no suposarà pèrdua de l'aprofitament urbanístic atorgat en el planejament aprovat i el seu corresponent projecte de reparcel·lació que s'hagi tramitat.

6. S'han grafiat, en els plànols d'ordenació del Pla, els elements i àrees incloses en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles (PEPP), mitjançant una trama i els codis i símbols corresponent a l'element i al seu nivell de protecció, de manera que a més de complir amb es paràmetres d'ordenació establerts, s'hauran de respectar les determinacions específiques fixades a les fitxes individuals de protecció del PEPP.

7. La regulació definida per una clau genèrica corresponent a una zona (p.ex. R4) és d'aplicació a totes les subzones adscrites (p.ex. R41, R42, o R43). La regulació definida per una subclau corresponent a una subzona es considera complementària a la regulació genèrica de la zona. En cas de contradicció prevaldrà la regulació recollida en la subclau.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL NUCLI ANTIC. CLAU R1

article 111. Definició i subzones.

1. Són conjunts de parcel·lació i edificació irregular, però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal que, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, formen part del patrimoni cultural local, de forma representativa. Comprèn aquells terrenys i edificacions que formaren el teixit històric i configuraren el centre primitiu de Banyoles, i té com objectiu la preservació i protecció seguint les seves característiques de parcel·lació i edificació.
2. S'estableixen les subzones següents:
   - Conjunts històrics. Can Busquets R1a
   - Conjunt històric. Nucli Antic R1b
   - Conjunts històrics. Guèmol R1c

article 112. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona residencial nucli antic, clau R1, s'estableix una regulació volumètrica definida, on els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, vénen definits en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, per a cada àmbit de zona delimitat.

article 113. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial nucli antic. Clau R1.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del Títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 238 al 246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 251 al 260) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 114. Paràmetres específics de la subzona R1a, residencial Conjunt Històric Can Busquets

1. Definició

   És aquella zona, que trobant-se dins el conjunt de característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, no formen part, en sí del patrimoni cultural local, encara que si el lloc d'ubicació i en la que l'edificació s'ordena en una unitat regular, geomètricament definida per aquest POUM i que ocupa tota la superfície edificable. Als efectes d'una millor comprensió de les determinacions que s'exposen, es recullin a una escala més comprensible a l'annex 1. Es correspon amb la finca delimitada en el polígon d'actuació PAU 1.
2. Paràmetres referits a la parcel·lació.

   Parcel·la mínima: En ser una construcció unitària no hi ha parcel·la mínima, i el projecte serà únic amb la possibilitat, si cal, de dividir-lo en fases.
3. Paràmetres en relació amb la parcel·la.

   Alineació i fondària edificable: Serà la que es defineix volumètricament en la fitxa del PAU 1 i en concret per a la planta baixa es podrà ocupar el 100% del solar, amb l'obligació de formar un pas públic cobert seguint el traçat del rec major.
4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Alçada reguladora: Equivalent a PB + 3P d'acord amb les que es defineixen a la fitxa del PAU 1. Per sobre la coberta tant sol es permet la coberta amb un pendent del 30%, baranes, arribada d'escales i cobert auxiliar, amb una superfície màxima de 20 m2. Aquest construcció auxiliar es separarà un mínim de 3 metres de la façana principal i posterior i tindrà una alçada màxima de 2,5 metres. Les caixes d'ascensor i d'escala s'hauran d'incloure en aquest volum. L'alçada de la planta baixa, en la part del pati interior, haurà de tenir la mateixa alçada que en la part edificada a les seves plantes superiors. El sobre d'aquesta alçada es podrà destinar a terrasses del habitatges, en el ben entès que cal complir amb les distàncies regulades pel dret civil i deixant una separació d'un mínim de 1 metre al veí no transitable, no podrà guardar-se aquesta separació fent una paret de separació de 1,80 de alçada.

5. Paràmetres en relació amb l'edificació

Elements compositius de l'ordenació proposada: La composició de la façana haurà de guardar les proporcions verticals, podent adaptar les obertures a les habitacions específiques del projecte que en resulti, però sempre conservant la verticalitat i característiques de les mateixes. Els eixos de simetria que composen la façana es regularan de la següent manera:

- Per façana menor de 5 m. tindrà un màxim d'1 eix.
- Per façana entre 5 i 7 m. tindrà un màxim de 2 eixos.
- Per façana entre 7 i 9 m. tindrà un màxim de 3 eixos.
- Per façana més gran de 9 m., el nombre que resulti de sumar 1 al quocient de dividir l'amplada per 3, deixant de banda les fraccions.

Els forats d'enllumenat i ventilació no podran ocupar una superfície superior al 30% de tot el pla de façana.

Pels cossos volats s'estableixen les limitacions següents:

- Per la primera planta: Volada màxima: 0,60 m. I d'una superfície màxima: façana x 0,40
- Per la segona i la tercera plantes: Volada màxima: 0,40 m. I d'una superfície màxima, la longitud façana x 0,20 m.

Els paraments verticals o baranes no seran mai d'obra de fàbrica i tindran sempre forma rectangular.

Acabats de façana: Les façanes i cobertes dels blocs a construir mantindran una composició i uns acabats harmònics i d'un mateix conjunt. La façana serà tractada unitàriament en tot el conjunt, amb arrebossats o estucats, amb colors càlids o pastel, d'acord amb la ordenança de colors del nucli antic.

6. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1.1c Habitatge plurifamiliar. Dominant. Condicionat a un màxim de 28 habitatges
1.2 Residencia col·lectiva. Compatible
2.1 Oficines i serveis. Compatible.
2.2 Comercial. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 500 m2.
2.3a Establiment hoteler. Compatible.
2.3d Apartament turístic. Compatible.
2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.
2.4 Restauració. Compatible.
5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible
7.2 Aparcament. Complementari. Obligatori fer dues plantes de soterrani.

article 115. Paràmetres específics de la subzona R1b, residencial conjunt històric nucli antic.

Definició:

Són conjunts de parcel·lació i edificació irregular, però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal que, per la seqüència i agrupament en què es troben i per les característiques constructives i arquitectòniques pròpies d'un període històric passat, formen part del patrimoni cultural local, de forma representativa. Comprèn aquells terrenys i edificacions que formaren el teixit històric i configuraren el centre primitiu de Banyoles, i té com objectiu la preservació i protecció seguint les seves característiques de parcel·lació i edificació. En funció que les determinacions d'aquesta subzona queden perfectament

detallades i regulades en el PENAB, aquest Pla recull aquesta qualificació als efectes que les seves regulacions sigui vigents i per tant aplicables normativament.

article 116. Regulació específica de la subzona R1c, conjunt històric Guèmol

1. Definició

   Correspon a aquella zona constituïda pel veïnat de la parròquia de Guèmol on existeixen unes construccions tradicionals de característiques construïbles pròpies d'un període històric a l'entorn dels masos medievals, entre el quals destaquen el Mas Llucià o Can Né i el Mas Pujades.
   Aquests masos disposen de fitxes individualitzades en el catàleg del PEPP, i per tant les determinacions d'aquest document es recullen en la present normativa amb caràcter vinculant.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació.

   Es mantindrà la parcel·lació actual, permetent-se únicament agrupacions que responguin a actuacions unitàries, i aquelles correccions que estableixin plans que desenvolupin cadascun dels àmbits, sense que s'admetin un número de parcel·la superior a l'existent en el cadastre.

   A l'àmbit del Mas Pujades es mantindrà la parcel·lació existent i es podran agrupar les finques existents, encara que sigui parcialment.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la.

   La volumetria de l'edificació queda definida a les fitxes M6 i M7 del catàleg del PEPP, que estableix que no s'admet cap més edificació del que està construït.

4. Paràmetres en relació amb l'edificació.

   Les intervencions sobre les edificacions s'ajustaran a les determinacions de les fitxes M6 i M7 del catàleg del PEPP, i per tant prèviament a admetre intervencions a l'entorn del Mas Llucià, fitxa M6, caldrà redactar un pla especial, i fins que no s'aprovi només s'admetran obres de consolidació, la rehabilitació i els enderrocs dels elements o edificis discordants amb informe favorable per la comissió de patrimoni municipal. En aquest darrer cas, s'admetrà que mitjançant un Pla de millora urbana, que es limiti a part de l'àmbit, contempli ressituar la superfície enderrocada en volumetries amb millor integració en el conjunt històric.

   Complementàriament a l'entorn del conjunt de Mas Pujades s'amplia l'àmbit d'aquesta qualificació incorporant la finca cadastral més a l'est als efectes de definir la volumetria resultant a l'entorn de l'espai públic plaça amb l'objectiu que ordeni la globalitat d'aquest conjunt històric. Aquesta ordenació s'haurà de definir mitjançant un Pla especial que respectarà les determinacions del plànol d'ordenació del PEPP i pel que fa a l'àmbit d'ampliació tindrà l'aprofitament d'edificabilitat i densitat que li correspondria a la clau R61a.

   La obligació de redacció del referit pla especial no impedirà que en l'àmbit del conjunt històric definit pel PEPP es concedeixin llicències ajustades a les determinacions establertes en aquest si comporten enderrocs d'elements a eliminar identificats en el PEPP.

5. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

   1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible

   1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a raó d'un habitatge cada 120 m^2 de superfície construïda destinada a ús residencial.

   1.2 Residencia col·lectiva. Compatible

   2.1 Oficines i serveis. Condicionat a situació 2ª.

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

   2.3a Establiment hoteler. Compatible.

   2.3d Apartament turístic. Compatible.

   2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.

   2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible

7.2 Aparcament. Complementari.

Regulació específica d'usos de l'àmbit del Mas Pujades.

A) Elements protegits: el cos principal de l'antic mas i les pallisses de l'extrem sud.

A1: Cos principal de l'antic mas

- Parcel·lació, l'existent. Es poden agrupar les finques existents.

- Usos admesos:

1.1 Habitatge. Compatible (màxim 4 habitatges)

1.2 Residencia col·lectiva. Compatible (condicionat a una sola activitat que ocupi tot el mas)

2.1 Oficines i serveis. Compatible (condicionat a una sola activitat que ocupi tot el mas)

2.2 Comercial. Compatible (condicionat a una sola activitat que ocupi tot el mas)

2.3a Establiment hoteler. Compatible. (condicionat a una sola activitat que ocupi tot el mas)

2.3d Apartament turístic. Compatible. (condicionat a una sola activitat que ocupi tot el mas)

2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible. (màx. 4 habitatges)

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª si no està vinculat a l'establiment hoteler.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció dels usos 5.5 Religiós i 5.3 esportiu. (condicionat a una sola activitat que ocupi tot el mas)

Els usos permesos es condicionen al compliment de les normes de protecció establertes a la normativa urbanística del PEPP i les determinacions de la fitxa específica M7

A2: Antigues pallisses extrem sud

- Parcel·lació, l'existent. Es poden agrupar les finques existents.

- Usos admesos:

1.1 Habitatge. Complementari.

1.2 Residencia col·lectiva. Complementari.

2.1 Oficines i serveis. Compatible. (màxim 5 activitats)

2.2 Comercial. Compatible. (màxim 5 activitats)

2.3a Establiment hoteler. Complementari.

2.3d Apartament turístic. Complementari.

2.4 Restauració. Compatible. (màxim 5 activitats)

3.1a Taller artesanal. Compatible. (màxim 5 activitats)

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós. (màxim 5 activitats)

Els usos permesos es condicionen al compliment de les normes de protecció establertes a la normativa urbanística del PEPP i les determinacions de la fitxa específica M7.

C) Resta d'edificacions existents

C1: Habitatges existents

- Parcel·lació, l'existent. Es permet l'agrupació, condicionat a mantenir el caràcter diferenciat de l'ordenació actual.

- Usos admesos:

1.1 Habitatge, Compatible (un habitatge/120 m2 de sup. construïda)

1.2 Residencia col·lectiva. Compatible

2.1 Oficines i serveis. Condicionat a situació 2ª.

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

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible. (un habitatge/120 m2 de sup. construïda)

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª si no està vinculat a l'establiment hoteler

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós

7.2 Aparcament. Complementari.

Els usos permesos es condicionen al compliment de les normes de protecció establertes a la normativa urbanística del PEPP i les determinacions de la fitxa específica M7.

C2: Coberts existents

- Parcel·lació, l'existent. Es permet l'agrupació, condicionat a mantenir el caràcter diferenciat de d'ordenació actual.

- Usos admesos:

1.1 Habitatge. Complementari.

1.2 Residencia col·lectiva. Complementari.

2.1 Oficines i serveis. Complementari.

2.2 Comercial. Complementari.

2.3a Establiment hoteler. Complementari.

2.3d Apartament turístic. Complementar.

2.4 Restauració. Complementari.

3.1a Taller artesanal. Compatible.

5. Equipaments i dotacions públiques, a excepció dels usos 5.5 Religiós. Complementari.

7.2 Aparcament. Compatible.

Els coberts existents, també es poden utilitzar com ampliació de l'ús que es desenvolupa en les edificacions A1 i C1, si són contigus.

Els usos permesos es condicionen al compliment de les normes de protecció establertes a la normativa urbanística del PEPP i les determinacions de la fitxa específica M7.

SECCIÓ SEGONA. ZONA RESIDENCIAL URBÀ TRADICIONAL. CLAU R2

article 117. Definició i subzones.

1. Es correspon als teixits antics a l'entorn dels nuclis fundacionals resolts, bàsicament, pels creixements seguint els ravals entre nuclis urbans i els seus eixamples de compleció.
2. Es divideixen en les següents subzones:

- Plaça del Remei	R21
- Barri del mas Palau	R22
- Barri de l'Ametller	R23
- Barri de Sant Pere	R25
- Front de Mata	R26
- Can Laqué	R27

article 118. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona residencial urbà tradicional, clau R2, s'estableix una regulació volumètrica flexible a les subzones R22, R23 i R25, i definida a les subzones R21, R26 i R27, on els paràmetres bàsics d'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, vénen definits en els plànols Ordenació del sòl urbà , per cada àmbit de zona delimitat.

article 119. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial urbà tradicional. Clau R2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 238 al 246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 251 al 260) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 120. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona Plaça del Remei. Clau R21.

1. Definició

   És aquell que formen les edificacions existents en la façana sud de la Plaça del Remei del Passeig de Mossèn Lluis Constans i els darreres de les mateixes propietats.

2. Paràmetres específics

   L'edificabilitat d'aquesta zona, ve definida per una fondària edificable segons plànols ordenació en PB+2 amb una porxada a la façana igual a l'existent. Als darreres es podrà edificar en planta baixa d'acord amb els plànols d'ordenació.

   L'alçada màxima de planta baixa en el pati d'illa serà de 4,5 m. i podrà ocupar la superfície indicada en els plànols d'ordenació.

   En cas de demolició total o parcial dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un avantprojecte de la intervenció que a nivell volumètric incorpori les edificacions que hi confinen que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que es reprodueixin les alçàries actuals, procurant aconseguir una integració volumètrica i compositiva de les intervencions proposades en relació al conjunt de la plaça.

   En qualsevol cas, les intervencions que es proposin hauran de mantenir la cornisa amb les característiques i situació existent i resoldre la coberta inclinada a dos aigües amb el carener situat en el centre de fondària edificable, i mantenir la utilització de materials i solucions constructives de la construcció tradicional existent alhora que garantir la uniformitat en el conjunt de la plaça tant en el cromatisme com en la composició de les obertures.

3. Condicions d'ús:

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant. Condicionat a les plantes pis.

   1.1b Habitatge bifamiliar. Condicionat a les plantes pis

   1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a les plantes pis.

   1.2 Residencia col·lectiva. Condicionat a les plantes pis.

   2.1 Oficines i serveis. Condicionat a situació 2ª.

   2.2 Comercial. Condicionat a situació 2ª .

   2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Condicionat a les plantes pis.

2.3e Habitatge d'ús turístic. Condicionat a les plantes pis.

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible

7.2 Aparcament. Complementari, i condicionat a no poder ocupar la planta baixa del front de la plaça.

article 121. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, subzona Barri del Mas Palau. Clau R22.

1. Definició

   Comprèn el conjunt ordenat i edificat simultàniament segons un projecte global en el qual la parcel·lació és regular i l'edificació repeteix una mateixa tipologia arquitectònica consistent en cases adossades entre mitgeres amb pati a la part posterior.

2. Paràmetres específics

   L'edificabilitat d'aquesta zona, ve definida per una ocupació màxima del 60% de la parcel·la edificable en planta baixa i planta pis.

   L'alçada màxima de les plantes haurà de garantir la uniformitat del conjunt arquitectònic i per tant s'ajustarà a les preexistències.

   En cas de demolició total o parcial dels edificis actuals, abans de reedificar el solar caldrà presentar un avantprojecte que a nivell volumètric i compositiu incorpori les edificacions que hi confinen que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que es reprodueixin les alçàries actuals, procurant aconseguir una integració d'aquests edificis en relació al conjunt on s'insereix, tot garantint que no apareguin noves mitgeres vistes des dels carrers.

   En qualsevol cas la composició haurà de garantir la conservació de les característiques tipològiques i arquitectòniques del conjunt i per tant es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana, així com la situació dels sostres, les qualitats i colors de la façana, respecte del conjunt i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

3. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

   1.1b Habitatge bifamiliar. 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. Compatible.

   2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.

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

   .5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible

   7.2 Aparcament. Complementari.

4. Llicències i execució de les obres.

   - Sol·licituds de llicències. A la sol·licitud de llicència per aquestes edificacions s'hi haurà d'acompanyar, a escala 1/50, el total dels plànols de les edificacions existents en la parcel·la, i en les dues cases veïnes el dibuix dels murs visibles des de l'exterior.
   - Llicència d'enderroc. No podrà concedir-se sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix.

article 122. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, Barri de l'Ametller. Clau R23.

1. Definició

   Comprèn el conjunt ordenat i edificat simultàniament segons un projecte global en el qual la parcel·lació és regular i l'edificació repeteix una mateixa tipologia arquitectònica, de cases entre mitgeres amb pati posterior.

2. Paràmetres específics

   L'edificabilitat d'aquesta zona, ve definida per una ocupació màxima del 60% de la parcel·la edificable en planta baixa i planta pis.

   L'alçada màxima de les plantes haurà de garantir la uniformitat del conjunt arquitectònic i per tant s'ajustarà a les preexistències.

   En cas de demolició total o parcial dels edificis actuals, abans de reedificar el solar caldrà presentar un avantprojecte que a nivell volumètric i compositiu incorpori les edificacions que hi confinen que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que es reprodueixin les alçàries actuals, procurant aconseguir una integració d'aquests edificis en relació al conjunt on s'insereix, tot garantint que no apareguin noves mitgeres vistes des dels carrers.

   En qualsevol cas la composició haurà de garantir la conservació de les característiques tipològiques i arquitectòniques del conjunt i per tant es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana, així com la situació dels sostres, les qualitats i colors de la façana, respecte del conjunt i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

3. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

   1.1b Habitatge bifamiliar. 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. Compatible.

   2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.

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

   5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

   7.2 Aparcament. Complementari.

4. Llicències i execució de les obres.

   - Sol·licituds de llicències. A la sol·licitud de llicència per aquestes edificacions s'hi haurà d'acompanyar, a escala 1/50, el total dels plànols de les edificacions existents en la parcel·la, i en les dues cases veïnes el dibuix dels murs visibles des de l'exterior.
   - Llicència d'enderroc. No podrà concedir-se sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix.

article 123. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, Barri Sant Pere. Clau R25.

1. Definició

   Comprèn el conjunt ordenat i edificat simultàniament segons un projecte global en el qual la parcel·lació és regular i l'edificació repeteix una mateixa tipologia arquitectònica, de cases entre mitgeres amb patis posteriors i/o al front del vial. En els fronts edificats que han deixat lliure d'edificació els patis frontals, aquest s'hauran de respectar i les possibles ampliacions s'hauran de situar als patis posteriors.

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, ve definida per una ocupació màxima del 60% de la parcel·la edificable en planta baixa i planta pis.

L'alçada màxima de les plantes haurà de garantir la uniformitat del conjunt arquitectònic i per tant s'ajustarà a les preexistències.

En cas de demolició total o parcial dels edificis actuals, abans de reedificar el solar caldrà presentar un avantprojecte que a nivell volumètric i compositiu incorpori les edificacions que hi confinen que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que es reprodueixin les alçàries actuals, procurant aconseguir una integració d'aquests edificis en relació al conjunt on s'insereix, tot garantint que no apareguin noves mitgeres vistes des dels carrers.

En qualsevol cas la composició haurà de garantir la conservació de les característiques tipològiques i arquitectòniques del conjunt i per tant es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana, així com la situació dels sostres, les qualitats i colors de la façana, respecte del conjunt i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

3. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

1.1b Habitatge bifamiliar. 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. Compatible.

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.

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

5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

4. Llicències i execució de les obres.

- Sol·licituds de llicències. A la sol·licitud de llicència per aquestes edificacions s'hi haurà d'acompanyar, a escala 1/50, el total dels plànols de les edificacions existents en la parcel·la, i en les dues cases veïnes el dibuix dels murs visibles des de l'exterior.
- Llicència d'enderroc. No podrà concedir-se sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix.

article 124. Regulació específica de la zona residencial urbà tradicional, Front de Mata. Clau R26.

1. Definició

Conjunt format per les edificacions amb front al carrer de Mata que presenten una parcel·lació i edificació irregular però amb un grau elevat d'uniformitat i coherència formal.

2. Paràmetres específics

- No es determina parcel·la mínima. No obstant, els solars existents podran dividir-se mantenint una façana mínima de 7 m. Per mantenir la fesomia del front s'estableix una façana màxima de 15 m.
- L'edificació seguirà l'alineació de vial amb una profunditat edificable de 14 m. S'entén per façana posterior la principal de l'edificació excloent cossos auxiliars, afegits o volats.
- L'alçada de la cornisa, que coincidirà amb el nivell del darrer forjat de sostre o de teulada, es situarà en el promig de la mateixa façana del carrer i en cap cas superior a 8 m, presos des de sota de la cornisa, en el centre de la façana. Per sobre de l'alçada reguladora, tan sols es permet la coberta amb una pendent del 30%. Les caixes d'ascensor i arribades d'escala s'hauran d'incloure dintre d'aquest volum.
- La composició haurà de garantir la conservació de les característiques tipològiques i arquitectòniques del conjunt i per tant es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana, així com la situació dels sostres, les qualitats i colors de la façana, que

s'ajustaran a les del PENAB, respecte del conjunt i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

- El pati posterior de la parcel·la podrà ocupar-se en planta baixa per edificacions en la superfície del pati fixada als plànols d'ordenació. La resta quedarà lliure d'ocupació.
- Les cobertes dels cossos en planta baixa seran inclinades i de teulada, no practicables i amb una alçada màxima de 2,80 m.

3. Condicions d'ús:

S'admeten els usos següents:

1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.

1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a que la densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per cada parcel·la, amb 7 metres de façana o menys. En cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada amb dos o més fronts, el mòdul de 7 metres es comptarà només en un dels costats.

1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

2.1 Oficines i serveis. Compatible.

2.2 Comercial. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 250 m2.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.3e Habitatge d'ús turístic. Condicionat a que la densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per cada parcel·la, amb 7 metres de façana o menys. En cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada amb dos o més fronts, el mòdul de 7 metres es comptarà només en un dels costats.

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionat a situació 2ª , a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari. Els soterranis només s'admeten en el cas d'obra nova.

4. Llicències i execució de les obres. (Igual que les altres zones)

- Sol·licituds de llicències. A la sol·licitud de llicència per aquestes edificacions s'hi haurà d'acompanyar, a escala 1/50, el total dels plànols de les edificacions existents en la parcel·la, i en les dues cases veïnes el dibuix dels murs visibles des de l'exterior.
- Llicència d'enderroc. No podrà concedir-se sense la tramitació simultània del projecte d'obra de substitució. Aquesta llicència quedarà vinculada a l'execució de l'obra en un termini fix.

article 125. Regulació especifica a la zona residencial urbà tradicional Can Laqué. Clau R27.

1. Definició

Terrenys emplaçats a la part posterior del monestir de Banyoles ocupats per l'antic Molí de Can Laqué (segle XVII) i les cases entre mitgeres del veïnat Can Sala (segle XIX). Aquest terrenys s'inclouen en la delimitació del polígon d'actuació PAU 9.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

Es mantindrà la parcel·lació actual i no s'admetran segregacions més enllà de les derivades de la adaptació a la xarxa viària definida als plànols d'ordenació.

S'admet la divisió de propietat horitzontal, respectant el numero d'habitatges de cada parcel·la, admeten noves entitats destinades a altres usos.

3. Edificabilitat

L'edificabilitat de cada parcel·la vindrà definida per la volumetria de l'edificació existent reconeguda en el plànols d'ordenació que haurà d'ajustar-se a la considerada en la fitxa del polígon PAU 9. S'admetrà únicament la reforma , rehabilitació o reconstrucció en el seu cas, d'aquestes edificacions existents recollides en les seves alineacions i nombre de plantes en els plànols d'ordenació. Per a la sol·licitud de llicències d'edificació s'aportarà l'aixecament de l'estat actual de les edificacions que definirà l'abast de les actuacions, podent-se incrementar l'alçada de les edificacions amb un màxim de 30 cmts, per tal d'incloure millores tècniques i/o d'aïllament en la rehabilitació de les cobertes.

Es permet l'agrupació i reubicació de les edificacions existents per una millor integració a l'entorn, sempre que no es superi l'edificabilitat admesa i que no s'afecti als llindars veïns i es justifiqui amb un estudi paisatgístic del conjunt de la finca.

4. Paràmetres en relació a l'edificació

La rehabilitació, reforma o reconstrucció de l'edificació existent, s'adequarà a la volumetria i condicions formals d'aquest conjunt d'arquitectura tradicional, mantenint les volumetries simples, coberta a dos aigües amb teula àrab, i amb obertures, materials i colors que no incideixin negativament en la percepció i la imatge del conjunt, d'acord amb la carta de colors del nucli antic.

5. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant, condicionat a un nombre màxim de 8 habitatges al veïnat de Can Sala, de 5 a Can Laqué, i d'un a Can Ros Dilmé. L'ús d'habitatge no s'admet a les preexistències de planta baixa de la finca de Can Ros Dilmé a excepció de la possible reubicació adossada a l'habitatge existent per l'ampliació del mateix.

1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible, condicionat a un nombre màxim de 9 habitatges al veïnat de Can sala i de 5 a Can Laqué. L'ús d'habitatge no s'admet a les preexistències de planta baixa de la finca de Can Ros Dilmé a excepció de la possible reubicació adossada a l'habitatge existent per l'ampliació del mateix.

1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

2.1 Oficines i serveis. Compatible.

2.2 Comercial. Compatible.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

2.4 Restauració. Compatible.

3.1a Taller artesanal. Compatible.

5. Equipaments i dotacions públiques, compatible a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ TANCADA. CLAU R3

article 126. Definició i subzones.

1. Definició.

La zona d'edificació residencial d'ordenació tancada, correspon al tipus edificatori residencial que servia d'ordenació dels creixements de la segona meitat del segle XX, en àrees de compleció del nucli amb els seus primers creixements suportats sobre les confluències dels traçats dels camins, que es caracteritza per edificacions entre mitgeres amb façanes alineades a vial. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la R3.

2. S'estableixen les subzones següents:

- Illa compacta R31
- Illa tancada R32
- Illa oberta R33

article 127. Tipus de regulació volumètrica.

En la zona d'edificació amb ordenació oberta, clau R3, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

article 128. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació tancada. Clau R3.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (art. del 238-246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (art. 251-260) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (art. 261-278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 129. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa compacta. Clau R31.

1. Definició

   Són illes compactes les illes el perímetre de les quals és totalment edificable, amb les limitacions que amb caràcter general estableixen les ordenances pel que fa a la il·luminació i la ventilació.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   Tindran la consideració de parcel·la mínima les parcel·les que tinguin una superfície mínima de 80 m2, una façana mínima de 5,00 metres i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

   Quan en una illa existeixin parcel·les de cantonada que no compleixin les condicions necessàries per ser edificables, quedarà automàticament constituïda una unitat de normalització de finques, que inclourà totes les parcel·les que estiguin a menys de 10 metres de la cantonada. La regulació de solars serà, en aquests casos, prèvia a l'edificació.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

   Les parcel·les resultants que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati posterior que tingui la superfície corresponent a la amplària de la façana amb un fons mínim de 3 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

   S'admetrà que la edificació sota rasant ocupi el 100% de la parcel·la restant a partir de la fondària edificable

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

   Alineació de l'edificació respecte del carrer: l'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

   El nombre de plantes permeses es fixa en els plànols d'ordenació, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1 aplicable, com a mínim, a una crugia de 5 metres alineada al carrer.

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 80 metres edificables sobre rasant del sostre destinable a residencial, sense comptabilitzar l'espai sota coberta.

1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

2.1 Oficines i serveis. Compatible.

2.2 Comercial. Condicionat a situació 2ª.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

2.5a Recreatiu i espectacles tipus I. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 400 m2.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

3.1b Taller. Condicionat a situació 2ª.

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 2ª i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2ª, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R31a que correspon a les parcel·les que afectava el Pla Especial del front d'accés de Llevant, s'aplicaran els següents paràmetres:

- No s'admeten els cossos sortints i els elements sortints tindran una llargada total frontal màxima equivalent a una quarta part de l'amplada de la façana, i un vol màxim de 0,90 m.
- La coberta serà de teula ceràmica amb una pendent màxima del 30 %, no admetent-se cap més element sobresortint a excepció de les xemeneies de fum, d'elements de coronament de naturalesa decorativa o de protecció i elements tècnics incorporats a les pendents de la coberta sen se sobresortir de la mateixa més de 0,40 m.
- Alçada reguladora màxima: PB+2 = 9,50 m.
- Els ràfecs de teulada tindran un vol màxim de 0,80 m.
- El tractament de les façanes i el tractament de les mitgeres que quedin vistes, tant dels paraments com de les obertures, seguiran la carta de colors fixada pel nucli antic.

article 130. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació tancada, subzona illa tancada. Clau R32.

1. Definició

S'entén per illa tancada la que està edificada en règim d'alineació de vial de manera que té tots els seus fronts edificats.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir com a mínim 5,00 metres de front, una superfície mínima de 160 m2 i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable en les dos façanes. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

Les parcel·les resultants que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati posterior que tingui la superfície corresponent a la amplària de la façana amb un fons mínim de 3 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

El pati d'illa serà edificable en planta baixa en el percentatge assenyalat en els plànols d'ordenació. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà com a màxim de 3,60 metres en el punt més elevat de la coberta.

En aquelles illes on no s'admeti que el pati sigui el 100% edificable s'admetrà que la edificació sota rasant ocupi el 100% de la parcel·la restant a partir de la fondària edificable

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

   La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació, queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.

   Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés patis d'illa.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

   El nombre de plantes permeses es fixa en els plànols d'ordenació, però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1 aplicable, com a mínim, a una crugia de 5 metres alineada a carrer.

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 80 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 2ª.

   2.3a Establiment hoteler. Compatible.

   2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

   2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

   2.5a Recreatiu i espectacles tipus I. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 400 m2.

   3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

   3.1b Taller. Condicionat a situació 2ª.

   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 2ª i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2ª, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

   7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

   7.1. A la subzona R32a que correspon al conjunt urbà situat a la plaça Perpinyà, que s'inclou en la fitxa CU4 del catàleg del PEPP, s'aplicaran els següents paràmetres:

   - Parcel·lació: l'existent.
   - Ordenació: la determinada en la fitxa del catàleg.
   - Edificabilitat: la resultant de l'aplicació dels paràmetres regulats a la fitxa del catàleg, i per tant a la planta baixa es permet superar el 50 % en l'ocupació del pati d'illa per traslladar el sostre corresponent a la franja de la façana principal que ha de restar lliure.
   - Intervenció a l'edificació: ajustada a les determinacions regulades de la fitxa del catàleg.
   - Usos: els contemplats a l'article 130.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.

   7.2. A la subzona R32b que correspon a les parcel·les del eixample a l'oest del C/Llibertat s'aplicaran els següents paràmetres:

- La superfície de parcel·la mínima serà de 120 m2.
- En caràcter general es mantindrà la parcel·lació existent. En qualsevol cas no s'admetran agregacions que en el seu conjunt generin parcel·les d'amplada superior a 10 metres i les parcel·les que actualment superen l'amplada de 10 metres, o bé s'hauran de parcel·lar, o bé la seva edificació a nivell compositiu marcarà la coherència tipològica de la parcel·lació d'amplada petita.

article 131. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona illa oberta. Clau R33.

1. Definició

   S'entén per illa oberta la que està edificada en règim d'alineació de vial de manera que té algun dels seus fronts sense edificar.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   Per tenir la consideració de parcel·la mínima, les parcel·les hauran de tenir com a mínim 5,00 metres de front, una superfície mínima de 160 m2 i una profunditat d'un metre superior a la fondària edificable.

   Les parcel·les de cantonada hauran de tenir una dimensió mínima superior en un metre a la profunditat edificable. Quan hi hagi, en una illa, parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes per poder ser edificades, es definirà una àrea de normalització que inclogui les parcel·les necessàries per efectuar la regularització dels solars.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

   Les parcel·les resultants que només donin front a un vial hauran de deixar lliure d'edificació un pati posterior que tingui la superfície corresponent a la amplària de la façana amb un fons mínim de 3 m. Si la planta baixa té un ús diferent del d'habitatge, el pati s'haurà de deixar a partir de la primera planta.

   El pati d'illa serà edificable en planta baixa en el percentatge assenyalat en els plànols d'ordenació. L'edificació del pati d'illa no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa, la seva alçària serà com a màxim de 3,60 metres en el punt més elevat de la coberta.

   En aquelles illes on no s'admeti que el pati sigui el 100% edificable s'admetrà que la edificació sota rasant ocupi el 100% de la parcel·la restant a partir de la fondària edificable

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

   La profunditat edificable que defineix l'alineació posterior de l'edificació, queda grafiada i anotada en els plànols d'ordenació.

   Els edificis amb una única façana a carrer no participaran de la fondària edificable dels demés patis d'illa.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

   El nombre de plantes permeses es fixa en els plànols d'ordenació però s'estableix una alçada reguladora mínima de PB+1 aplicable, com a mínim, a una crugia de 5 metres alineada a carrer.

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 80 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 2ª.

   2.3a Establiment hoteler. Compatible.

   2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

2.5a Recreatiu i espectacles tipus I. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 400 m2.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

3.1b Taller. Condicionat a situació 2ª.

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 2ª i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2ª, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R33a que correspon a la parcel·la ocupada per l'edifici de Ca l'Alsina, que s'inclou en la fitxa EC17 del catàleg del PEPP, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·lació: l'existent.
- Ordenació: la determinada en la fitxa del catàleg.
- Edificabilitat: la resultant de l'aplicació dels paràmetres regulats a la fitxa del catàleg, , i per tant a la planta baixa es permet superar el 50 % en l'ocupació del pati d'illa per traslladar el sostre corresponent a la franja de la façana principal que haurà de retirar-se tres metres.
- Intervenció a l'edificació: ajustada a les determinacions regulades de la fitxa del catàleg.
- Usos: els contemplats a l'article 131.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.

7.2. A la subzona R33b que correspon a les parcel·les que afectava el Pla Especial del front d'accés de Llevant, s'aplicaran els següents paràmetres:

- No s'admeten els cossos sortints i els elements sortints tindran una llargada total frontal màxima equivalent a una quarta part de l'amplada de la façana, i un vol màxim de 0,90 m.
- La coberta serà de teula ceràmica amb una pendent màxima del 30 %, no admetent-se cap més element sobresortint a excepció de les xemeneies de fum, d'elements de coronament de naturalesa decorativa o de protecció i elements tècnics incorporats a les pendents de la coberta sen se sobresortir de la mateixa més de 0,40 m.
- Alçada reguladora màxima: PB+2 = 9,50 m.
- Els ràfecs de teulada tindran un vol màxim de 0,80 m.
- El tractament de les façanes i el tractament de les mitgeres que quedin vistes, tant dels paraments com de les obertures, seguiran la carta de colors fixada pel nucli antic.

7.3. A la subzona R33c que correspon a les parcel·les del eixample a l'oest del C/Llibertat s'aplicaran els següents paràmetres:

- La superfície de parcel·la mínima serà de 120 m2.
- En caràcter general es mantindrà la parcel·lació existent. En qualsevol cas no s'admetran agregacions que en el seu conjunt generin parcel·les d'amplada superior a 10 metres i les parcel·les que actualment superen l'amplada de 10 metres, o bé s'hauran de parcel·lar, o bé la seva edificació a nivell compositiu marcarà la coherència tipològica de la parcel·lació d'amplada petita.

SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL D'ORDENACIÓ OBERTA. CLAU R4

article 132. Definició i subzones.

1. Definició.

La zona d'edificació residencial d'ordenació oberta, correspon al tipus edificatori residencial de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells que fan de transició en la relació edifici – carrer. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau R4.

S'estableixen les subzones següents en base al caràcter públic o privat dels espais lliures entre els blocs i, alhora, el POUM identifica amb un subíndex numèric que s'afegeix a la clau de la subzona, aquells sòls que han estat ordenats de forma detallada per algun planejament derivat aprovat en

desenvolupament a l'anterior pla general. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.

2. Les subzones que s'estableixen són:

- Configuració unívoca	R41
- Configuració determinada pel vial	R42
- Configuració flexible	R43

article 133. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona d'edificació amb ordenació oberta, a la subzona R41 s'estableix una regulació "de volumetria definida", a la subzona R42 es regulen en funció de perímetres concrets i la seva relació amb la vialitat i a la subzona R43 s'estableix una regulació de "volumetria flexible".

article 134. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació oberta. Clau R4.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació, del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 238 al 246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 251 al 260) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, la subsecció segona (articles del 238 al 250) i la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, (articles del 251 al 253) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 135. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca. Clau R41.

1. Definició

   L'ordenació de la forma de l'edificació adoptarà la configuració d'un sol mòdul, definint en el Pla les alineacions obligatòries i el nombre de plantes, de manera que resulti univocant l'envolvent màxima de l'edificació resultant i, en conseqüència, l'aprofitament urbanístic del solar.

   Substitució de l'edificació. En cas de demolició dels edificis existents i quan calgui segons el criteri de l'ajuntament, i en qualsevol cas totes aquelles edificacions que superin l'alçada de PB+4, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de Millora Urbana que garanteixi que l'edificació substituïda no entra en contradicció amb l'entorn on s'insereix.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   Les parcel·la actuals o bé les que es fixin en els plànols d'ordenació tindran caràcter d'indivisibles, però s'admetran aquelles segregacions justificades mitjançant un pla de millora urbana on es garanteixi una correcta integració a l'entorn i on es garanteixi que no apareixeran mitgeres vistes.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

L'envolvent màxima resulta univocant en funció del nombre de plantes i alineacions obligatòries fixades.

Es limita una densitat resultant en cada promoció, consistent en un habitatge per cada 90 m2 edificables sobre rasant, sense comptabilitzar l'edificació auxiliar permesa als patis d'illa, ni l'espai sota coberta.

Es permet l'ocupació de l'espai lliure de parcel·la en planta soterrani.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

El Pla defineix alineacions obligatòries.

Com a pla de referència de planta baixa, es podrà adoptar la cota natural del terreny, permetent-se una modificació de la configuració natural del terreny, sense ultrapassar els 0,60 metres, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

El nombre de plantes si no es fixa en els plànols d'ordenació d'aquest Pla o del planejament derivat que es desenvolupi, és de PB+2.

L'alçària reguladora màxima ve condicionada pel nombre de plantes que es preveuen:

PB + 1 = 7 metres

PB + 2 = 10 metres

PB + 3 = 14 metres

PB + 4 = 17 metres

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 2ª.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

2.5a Recreatiu i espectacles tipus I. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 400 m2.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

3.1b Taller. Condicionat a situació 2ª.

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 2ª i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2ª, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R41a es recullen les zones edificades seguint el Pla Especial Vila Olímpica, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Coherència formal: amb la finalitat de mantenir una certa coherència formal, els projectes d'edificació es referiran a la totalitat de l'illa.
- A la subzona R41a1, s'admeten els usos relacionats a l'apartat 6, a excepció de l'ús d'habitatge que no s'admet a les plantes pis en cap de les seves especifitats.
- A la subzona R41a2, no s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en cap de les seves especifitats.

7.2. A la subzona R41b es recullen les zones edificades en PB destinades a aparcaments tancats dels barris de Canaleta i Can Puig, on s'aplicaran els següents paràmetres:

- En el cas de reforma o rehabilitació d'alguns d'aquests elements haurà de respectar l'alçada del conjunt format a on s'ubica.
- S'admet exclusivament ús d'aparcament.

7.3. A la subzona R41c es recullen les zones edificades dels blocs del barri de La Canaleta, on s'aplicaran els següents paràmetres:

- No s'admet cap alteració del destí previst en els locals en planta baixa reflexat en el projecte pel qual es va atorgar llicència d'obres en el seu moment. Com a conseqüència, els local comercials en la planta baixa dels blocs III,IV,V i VI s'admet l'ús comercial (excepte establiments tipus "basar"), oficines i serveis (excepte locutoris i similars) i els d'equipaments i dotacions públiques (excepte l'ús religiós). La resta de locals només es permetrà l'ús de garatge-aparcament..

7.4. A la subzona R41d que correspon a la parcel·la ocupada per l'edifici de Can Gusinyer que s'inclou a la fitxa EC14 del catàleg del PEPP, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·lació: parcel·la única indivisible.
- Ordenació: la determinada en la fitxa del catàleg.
- Ocupació de la parcel·la: la determinada en la fitxa especifica del catàleg de protecció.
- Número màxim de plantes: PB+3
- Alçada reguladora màxima: la determinada en la fitxa especifica del catàleg de protecció
- Sostre: 960 m^2
- Usos: els contemplats a l'article 135.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.
- Admetent-se que els habitatges resultants de la densitat fixada es distribueixin en divisió de propietat horitzontal.

7.5. A la subzona R41e que correspon a la parcel·la ocupada per l'edifici de Can Surribes / Can Belem, que s'inclou en la fitxa EC18 del catàleg del PEPP, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·lació: parcel·la única indivisible.
- Ordenació: la determinada en la fitxa del catàleg.
- Ocupació de la parcel·la: la determinada en la fitxa especifica del catàleg de protecció.
- Número màxim de plantes: PB+3
- Alçada reguladora màxima: la determinada en la fitxa especifica del catàleg de protecció
- Sostre màxim: 1.716 m2
- Usos: els contemplats a l'article 135.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.
- Admetent-se que els habitatges resultants de la densitat fixada es distribueixen en divisió de propietat horitzontal.

7.6. A la subzona R41f que correspon a la parcel·la ocupada per l'edifici de Can Masgrau de la Torre, que s'inclou en la fitxa EC19 del catàleg del PEPP, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·lació: l'existent. No es permet la seva divisió.
- Ordenació: la determinada en la fitxa del catàleg.
- Ocupació de la parcel·la: la determinada en la fitxa especifica del catàleg de protecció.
- Número màxim de plantes: PB+2
- Alçada reguladora màxima: la determinada en la fitxa especifica del catàleg de protecció.
- Sostre màxim: 477 m2

- Usos: els contemplats a l'article 135.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.

7.7. A la subzona R41g que correspon a la parcel·la ocupada per l'edifici de Can Pepis, que s'inclou en la fitxa EC15 del catàleg del PEPP, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Façana mínima: l'existent.
- Parcel·la mínima: l'existent.
- Fondària edificable màxima: l'existent.
- Pati illa: 100% ocupació fins a 3,60 m d'alçada màxima. S'haurà de separar una distancia mínima de 3 m de les partions posteriors.
- Alçada reguladora màxima: PB+3 = 12,50 m. La tercera planta es retirarà del pla de la façana principal la mateixa superfície construïda que sobrepassa la fondària edificable de 14 m.
- Usos: els contemplats a l'article 135.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.

7.8. A la subzona R41h, correspon als terrenys situats al camí de la Creu d'en Trull on hi ha l'edificació inclosa en el catàleg del PEPP relacionada amb la fitxa M9, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà el parcel·lari existent.
- S'admet també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar a raó de 2 habitatges per cada 1.000 m^2 de parcel·la, mitjançant divisió de propietat horitzontal.
- La intervenció donarà compliment a les determinacions de la fitxa M9 del catàleg del PEPP, i per tant la posició de les noves edificacions es situaran al fons de la parcel·la, i la seva edificabilitat serà la resultant de les possibilitats d'edificació grafiades en el plànol d'ordenació.

7.9. A la subzona R41i, que correspon a terrenys del sector UP6 industrial però al disposar una edificació inclosa en el catàleg de bens amb la fitxa M10 en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 1,307 m2st/m2.
- Ocupació màxima parcel·la: La resultant deixant lliure l'entorn de protecció definit a la fitxa M10.
- La intervenció sobre la finca haurà de donar compliment a les determinacions de la fitxa M10 Mas Verdaguer del catàleg del PEPP.
- Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes de la nova edificació és de tres (PB+3P).
- Soterranis: Es permet la construcció de plantes soterranis amb la mateixa ocupació que l'edifici de nova planta sempre que no sobresurti de la rasant dels vials.
- Únicament es permeten els usos per a la zona A2, sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.

7.10. A la subzona R41j, que correspon als terrenys ordenats mitjançant l'Estudi de Detall 4, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà de manera vinculant la volumetria existent, si bé s'accepta que la coberta sigui inclinada a 4 aigües sense que hi hagi volades perimetrals. En el cas que es vulgui substituir l'edificació existent caldrà la prèvia tramitació d'un Pla de millora urbana que respectarà l'edificabilitat i alçada reguladora existent.

7.11. A la subzona R41k, que correspon a les parcel·les ocupades per les cases Vietnam, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà el parcel·lari existent
- L'edificabilitat d'aquesta zona, ve definida per els gàlibs en els plànols ordenació
- L'alçada màxima s'ajustarà a les preexistències.
- En cas de demolició total o parcial dels edificis actuals, abans de reedificar el solar caldrà presentar un avantprojecte que a nivell volumètric i compositiu incorpori les edificacions que hi confinen, procurant aconseguir una integració d'aquests edificis en relació al conjunt on s'insereix.
- En qualsevol cas la composició haurà de garantir la conservació de les característiques tipològiques i arquitectòniques del conjunt i per tant es mantindrà la mateixa proporció global de buits i plens en les obertures de façana, així com la situació dels sostres, les qualitats i

colors de la façana, respecte del conjunt i, en general, els voladissos, materials i colors dels acabaments, alçada dels portals i forma de la coberta seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic i urbanístic del conjunt.

- Només s'admet l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar a raó de 4 habitatges per edificació, mitjançant divisió de propietat horitzontal.

article 136. Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, configuració determinada pel vial. Clau R42.

1. Definició

   En aquesta subzona es recullen aquelles edificacions producte de promocions d'habitatges plurifamiliars en blocs amb ordenació aïllada de dimensions i posició variable en funció de la parcel·lació. Els blocs s'han de construir paral·lels a la alineació del carrer i a una distància constant.

2. Paràmetre referits a la parcel·lació

   - Parcel·la mínima: 600 m2

3. Paràmetre en relació amb la parcel·la

   - Edificabilitat: La resultant de la posició de l'edificació i el número de plantes.
   - La densitat neta per parcel·la serà la resultant d'un habitatge cada 90 m2 de sostre edificable.
   - Ocupació de parcel·la: 60% per l'edificació principal sobre rasant, i una complementària del 10 % exclusivament pels cossos sortints oberts.
   - La separació mínima de l'edificació respecte a les partions serà de 3 metres sobre rasant, però s'admetrà que la part sota rasant que es destini a aparcaments i que no doni a vial no s'hagi de separar de les partions a veïns, i que els cossos sortints oberts de la façana que doni a carrer no es separin 3 metres.
   - Els espais no edificables hauran d'enjardinar-se i no es permetran edificacions auxiliars.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

   La dimensió màxima de la construcció s'orientarà de tal manera que l'edifici quedi alineat paral·lel amb el vial enfront del qual es troba. En els casos assenyalats als plànols d'ordenació la alineació de l'edificació, aquesta serà obligatòria.

   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 respectarà 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 60% del tram de vial. 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.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

   Es defineix a les especificitats.

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 2ª.

   2.3a Establiment hoteler. Compatible.

   2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

2.5a Recreatiu i espectacles tipus I. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 400 m2.

3.1a Taller artesanal. Condicionat a situació 2ª.

3.1b Taller. Condicionat a situació 2ª.

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 2ª i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2ª, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

7.2 Aparcament. Complementari.

7. Especificitats

7.1. A la subzona R42a, s'aplicarà el següent paràmetre específic:

- Alçada reguladora màxima: 10 metres = PB+2

7.2. A la subzona R42b, s'aplicarà el següent paràmetre específic:

- Alçada reguladora màxima: 13 metres = PB+3

7.3. A la subzona R42c, s'aplicarà el següent paràmetre específic:

- Alçada reguladora màxima: 16 metres = PB+4

7.4. A la subzona R42d, es recull l'estudi de detall d'ordenació volumètrica de la parcel·la amb façana al carrer de la Llibertat i al passatge Cervantes, i s'aplicaran els següents paràmetres específics:

- Alçada reguladora màxima: 16 metres = PB+4, aplicables des del C/Llibertat, i 10 metres = PB+2, aplicables al C/Cervantes
- Edificació separada 3 m del partió per la banda nord i a la banda sud es adossar a la partió. La franja no edificable al nord, té la consideració d'ús públic, tot i conservar la titularitat privada.

7.5. A la subzona R42e, es recull la modificació puntual del PGO per a la delimitació de la UA-12 i s'aplicaran els següents paràmetres específics:

- Sostre edificable màxim : 1.857,82 m2
- En cas d'actuacions individuals per a cada parcel·la els paràmetres urbanístics aplicables són els equivalents a la subzona R42a i serà obligat alinear l'edificació amb el C/Pintor Solibes, amb la Ctra. de Camós o amb el C/Marià Montessori sense cap retranqueig. S'exceptua en aquest cas si es vol addicionar una planta segona a les edificacions principals, l'obligació de separar-se 3 metres respecte la partió veïna, en que la distància mínima és la existent, no podent ésser inferior a 1,50 metres llevat de l'existència d'edificacions en condicions de mitjaneria.
- En cas de proposta conjunta amb agrupació registral de la totalitat de les finques en una sola finca indivisible, els paràmetres reguladors són els equivalents a la subzona R42b, amb la obligació d'alinear la façana principal de l'edificació exclusivament al C/Pintor Solibes sense cap retranqueig.

article 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 possibilitat 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 2ª.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª.

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 2ª i que l'ús 5.3 Esportiu estigui en situació 2ª, 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 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 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: 13 metres = PB+3
  10 metres = PB+2
  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.
- Les separacions a les 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 mantenir aquesta separació en les ampliacions amb edificacions de planta baixa. Les ampliacions amb més alçada s'han d'adaptar a les separacions a llindars de l'apartat anterior.
- 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

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.

SECCIÓ CINQUENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AGRUPADES. CLAU R5

article 138. Definició i subzones.

1. Definició.

   La zona d'edificació residencial de cases agrupades, clau R5, regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia d'habitatges unifamiliars de baixa alçada, que en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen fronts unitaris característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau R5.

2. S'estableixen les subzones següents:

   - Fronts tradicionals R51
   - Individuals en filera alineada a vial R52
   - Agrupades separades del vial R53
   - Agrupades de configuració flexible R54

article 139. Tipus de regulació volumètrica.

A la zona d'edificació amb ordenació de cases agrupades, corresponent a les subzones R51 i R52, s'estableix una regulació de "volumetria definida". Aquestes subzones es regulen directament pels paràmetres concrets de cada subzona definits en aquestes normes.

article 140. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases agrupades. Clau R5.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació de cases agrupades, definits i regulats tots ells amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació", del Títol IX d'aquestes normes urbanístiques, en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles 238 a 246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles 251 a 260) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles 261 a 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 141. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona de fronts tradicionals. Clau R51.

1. Definició

   Són les zones formades al llarg de la façana d'un carrer, per habitatges unifamiliars entre mitgeres que segueixen una parcel·lació regular enfrontada al carrer. Són conjunts de notable unitat formal, raó per la qual convindrà garantir la coherència tipològica de les noves actuacions en aquestes zones.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   - En caràcter general es mantindrà la parcel·lació existent. En qualsevol cas no s'admetran agregacions que en el seu conjunt generin parcel·les d'amplada superior a 10 metres i les parcel·les que actualment superen l'amplada de 10 metres, o bé s'hauran de parcel·lar, o bé la seva edificació a nivell compositiu marcarà la coherència tipològica de la parcel·lació d'amplada petita.

3. Paràmetres en relació a la parcel·la

   - Ocupació màxima de parcel·la en planta baixa 60%, a excepció de les parcel·les que aquest percentatge no permeti edificar en la fondària de 16 metres regulada.
   - Ocupació màxima de parcel·la en planta pis 50% i dins de la fondària edificable màxima.
   - La planta soterrani podrà ocupar complementàriament un 20% de la superfície ocupable en planta baixa.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

- Alineació a vial obligatòria.
- La fondària edificable màxima serà de 16 m. En la planta baixa aquesta fondària pot arribar als 18 metres sempre que les edificabilitats que superi els 16 metres es resta de l'edificabilitat màxima permesa en la totalitat de la planta pis.

5. Paràmetres en relació a l'edificació
   - Alçària reguladora màxima: 10 metres
   - Nombre de plantes: PB + 2 pisos
6. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

   1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.

   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.

   2.3a Establiment hoteler. Compatible.

   2.3d Apartament turístic. Compatible.

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

   2.4 Restauració. Condicionat a situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m2.

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

   5. Equipaments i dotacions públiques. Condicionat a situació 2ª, a excepció de l'ús 5.5 Religiós que és incompatible.

   7.2 Aparcament. Complementari.
7. Especificitats

   A la subzona R51a que correspon als terrenys que provenen de l'avaluació del Pla Parcial d'Ordenació "Can Puig", s'aplicaran els següents paràmetres:

   - Ordenació: Correspon a illes d'edificació contínua, separada de l'alineació de vial i amb pati posterior de parcel·la.
   - Altura màxima de l'edificació: 7,00 m.
   - Número màxim de plantes: PB + 1
   - Coeficient d'edificabilitat net: 1,00 m2/m2
   - Ocupació màxima de la parcel·la: 50% i no n'admetrà de complementària.
   - Parcel·la mínima: 200 m2
   - Separacions: Les edificacions es separaran 2,00 m. de la alineació de carrer i al menys 5,00 m. de la partió posterior de la 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

article 142. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona individuals en filera alineades 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 m^2.

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.

7. Especificitats

   7.1. A la subzona R52a, que prové de l'Estudi de Detall UA14 s'aplicaran els següents paràmetres. (Pare Claret).

   - Parcel·la mínima 200 m^2.
   - Ocupació màxima: segons plànol d'ordenació.
   - Edificabilitat màxima 0,88 m^2/m^2
   - Distància mínima parcel·les veïnes 3 m., els casos que no coincideixen les mitgeres.
   - L'alineació al carrer Pare Claret serà obligatori.
   - L'alçada màxima: PB+2 = 9,50 m.
   - L'ocupació en planta soterrani en les parcel·les és la ocupació de l'edificació més l'amplada de la parcel·la fins a 16 m. de profunditat edificable.
   - Només s'admet l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la, i el 7.2 Complementari.

   7.2. A la subzona R52b, s'aplicaran els següents paràmetres.

   - Parcel·la mínima 80 m^2.
   - Fondària edificable: fixada als plànols d'ordenació
   - Alçada màxima: 10 m. (PB+2PP)

   7.3. A la subzona R52c, que prové del sector UP7, s'aplicaran els següents paràmetres:

   - Parcel·la mínima: 100 m^2.
   - Alçada màxima: 10 m. (PB+2PP)

- Densitat màxima: Un habitatge cada 90 m^2 construïts en el cas de ser edificacions plurifamiliars i de 120 m^2 per els habitatges entre mitgeres.
- S'admeten també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a ocupar tota la illa.

7.4. A la subzona R52d, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La fondària edificable queda definida als plànols d'ordenació.
- Alçada màxima: 10 m. (PB+2PP)
- S'admeten agrupacions de parcel·les, en quin cas la densitat serà la que correspondria a la resultant d'una parcel·lació individualitzada.
- S'admeten també l'ús 1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a l'agrupació de parcel·les i en la densitat resultant a raó d'un habitatge per parcel·la mínima. Els usos 2.1 Oficines i serveis i el 2.2 Comercial, s'admeten en qualsevol situació i sense limitació de superfície.

article 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 m^2.

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 Residencia col·lectiva. Compatible.

   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.

   2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.

   3.1a Taller artesanal. Condicionat a una superfície màxima de 125 m2 i en situació 2a.

   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 m2st. 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 ocupat 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 Lluis 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 Lluis 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 Lluis Constans
- La planta àtic es separarà de la alineació de la planta primera les següents distancies:

  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:

- 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.
- 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+1PP)

article 144. Regulació específica de la zona residencial de cases agrupades, subzona configuració flexible. Clau R54.

1. Definició

   L'ordenació de la forma d'edificació adoptarà una configuració flexible delimitada per un gàlib màxim deixant lliure d'edificació àrees d'interès específic.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació.

   - Parcel·la mínima: 240 m2, amb una façana mínima de 8 m. i una fondària mínima de 30 m.
   - Es podran agrupar un màxim de 4 parcel·les, en quin cas la façana mínima de les dos del mig s'admetrà que sigui de 5 metres, però el conjunt de l'agrupació haurà de tenir la superfície que li correspondria aplicant el paràmetre de parcel·la mínima. A més, la densitat no superarà la que li correspondria del resultat de parcel·les individualitzades.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

   - Edificabilitat: 1 m2st / m2s.
   - En planta soterrani podran ocupar complementàriament un 20% més de la superfície ocupable en planta baixa.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

Separacions: La implantació de les edificacions es situarà dins de les delimitacions establertes en els plànols d'ordenació, però hauran de separar-se 3 metres a un dels laterals, pel que es procurarà que les edificacions es resolguin aparellades o conformant petits grups de parcel·les.

A la part interior de les parcel·les fora de la delimitació ocupable no s'hi podrà fer cap tipus d'intervenció que modifiqui les característiques naturals de les parcel·les als efectes de potenciar l'activitat d'horta que si hi desenvolupa actualment.

5. Paràmetres en relació a l'edificació.

   Alçada màxima: 10 m. (PB+2P)

6. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.
   1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.
   1.1c Habitatge plurifamiliar. Condicionat a un màxim d'agrupació de 4 parcel·les i de 8 habitatges.
   1.2 Residencia col·lectiva. Compatible.
   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 hoteler. Compatible.
   2.3d Apartament turístic. Compatible.
   2.3e Habitatge d'ús turístic. Compatible.
   2.4 Restauració. Compatible.
   3.1a Taller artesanal. Condicionat a una superfície màxima de 125 m2 i en situació 2a.
   5. Equipaments i dotacions públiques. Compatibles a excepció de l'ús 5.5 Religiós
   7.2 Aparcament. Complementari.

SECCIÓ SISENA. ZONA RESIDENCIAL DE CASES AÏLLADES. CLAU R6

article 145. Definició i subzones.

1. Definició.

   La zona d'edificació unifamiliar aïllada regula els creixements de baixa densitat, realitzats segons edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de sòl lliure privat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau R6.

2. S'estableixen les subzones següents:

   - Parcel·la mínima 250 m2 R61
   - Parcel·la mínima 400 m2 R62
   - Parcel·la mínima 600 m2 R63
   - Parcel·la mínima 1.000 m2 R64

article 146. Tipus de regulació volumètrica.

En la zona d'edificació unifamiliar aïllada, clau R6, s'estableix una regulació de "volumetria flexible", que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

article 147. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, cases aïllades. Clau R6.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots

amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, la subsecció segona (articles del 238 al 250) i la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, (articles del 251 al 253) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 148. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, 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'especifitat.

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 Residencia 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 hoteler. 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 llindars 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.

article 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 de 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 m^2 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'especifitat.

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 Residencia 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 hoteler. 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.

7.3. A la subzona R62c, que correspon a l'entorn de la urbanització Font Pudosa, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ocupació: 30% principal i 15% la auxiliar
- Edificabilitat: 0,75 m2sostre/m2sòl la principal 0,15 m2sostre/m2sòl l'auxiliar.
- En parcel·la amb façana inferior als 14 m. s'admetrà que en una de les partions laterals sigui de 1,50 m.
- Es permet l'edificació de habitatges aparellats sempre que en la seva composició formin una unitat de conjunt, i en aquest cas la separació a la partió lateral serà de 5 metres.

- Es limita el nombre de plantes a dues i mitja, entenent per mitja; el semisoterrani amb utilització per a ús d'habitatge del 50 % de la superfície edificada en altres plantes, o l'àtic, amb utilització màxima d'habitatge del 50 % de la superfície edificada en les altres plantes.
- 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.

7.4. A la subzona R62d, que correspon a l'entorn de la urbanització Els Pins s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ocupació màxima: 30% principal i 15% l'auxiliar.
- Índex edificabilitat: 0,75m2st / m2 principals i 0,15m2st / m2 l'auxiliar.
- Front mínim de parcel·la: no es fixa.
- Separacions a partions: 3 m.
- Separacions a pati posterior: 5 m.
- Es limita el nombre de plantes a dues i mitja, entenent per mitja; el semisoterrani amb utilització per a ús d'habitatge del 50% de la superfície edificada en altres plantes, o l'àtic, amb utilització màxima d'habitatge del 50% de la superfície edificada en les altres plantes.
- 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.

7.5. A la subzona R62e, que prové del Pla parcial UP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: no es fixa.
- Edificació auxiliar: no s'admet.

7.6. A la subzona R62f, que prové del Pla parcial sector NP1, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: no es fixa.
- Edificabilitat: 0,70m2st / m2.
- Separacions de les edificacions auxiliars: 3 metres a carrer i 1,5 metres a veïns.

7.7. A la subzona R62g, que prové del Pla Parcial NP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: 16 m.
- No s'admet l'edificació auxiliar.
- S'admeten també els usos 3.1a Taller artesanal i el 3.1b Taller en situació 2a.

7.8. A la subzona R62h, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Les parcel·les que donen al C/ Ponent podran situar-se alineades al vial. Si es tracta d'una edificació de nova planta i té una edificació veïna adossada a la mitgera, podrà també construir-se adossada a aquesta en totes les plantes, havent de deixar com a mínim una separació de 3 m en els altres costats. Si l'edificació veïna existent 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 costat han de respectar la distància de 3 m i la resta de plantes també ha de respectar la distància de 3 m.

7.9. A la subzona R62i, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,77m2st / m2s.

7.10. A la subzona R62j, que prové del Pla Parcial UP9, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: no es fixa.
- Fondària d'edificabilitat: 0,70m2st / m2s.
- Separacions de les edificacions auxiliars: a finques veïnes serà de 1,50 m.
- Alçada reguladora: 10 m. (PB+2P)

7.11. A la subzona R62k, que prové del Pla Parcial UP7, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ocupació: 60% que abasta principal i secundària.
- Alçada reguladora: 10 m. (PB+2P)

7.12. A la subzona R62l, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat: 0,48m2st / m2
- Ocupació: 40% que abasta principal i secundària.
- 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.

7.13. A la subzona R62m, 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.

7.14. A la subzona R62o, 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 la situació 2a..

7.15. A la subzona R62p, que prové de l'Estudi de Detall ED6, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: no es fixa.
- Alçada reguladora 10m (PB+2P)
- Les construccions auxiliars podran ocupar els límits laterals en planta baixa en continuïtat amb l'edificació principal.

7.16. A la subzona R62q, que prové de l'Estudi de Detall ED2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Front mínim de parcel·la: no es fixa.
- Índex d'edificabilitat: 0,88 m2st / m2s
- Alçada reguladora 10m (PB+2P)

7.17. A la subzona R62r, que prové de l'Estudi de Detall ED1, sector nord de Can Puig, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà la parcel·lació existent.
- Índex d'edificabilitat: 0,50 m2st / m2s
- Alçada reguladora: 7,50 m (PB+1P)
- Ocupació: 25% per l'edificació principal i del 10% la construcció auxiliar.
- S'admet exclusivament l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar a raó d'un habitatge per parcel·la. S'admetrà l'agrupació de parcel·les, en quin cas les edificacions es podran resoldre agrupades però els paràmetres generals d'aprofitament seran els que correspon a l'aplicació del conjunt agrupat.
- 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.

7.18. A la subzona R62s, que també prové de l'Estudi de Detall ED1, sector nord de Can Puig, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es mantindrà la parcel·lació existent.
- Índex d'edificabilitat: 0,50 m2st / m2s
- Alçada reguladora: 7,50 m (PB+1P)
- Ocupació: 25% per l'edificació principal i del 10% la construcció 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.
- S'admetrà l'agrupació de parcel·les, en quin cas les edificacions es podran resoldre agrupades però els paràmetres generals d'aprofitament seran els que correspon a l'aplicació del conjunt agrupat.
- Aquestes paràmetres només s'aplicaran considerant la part de les parcel·les que no tenen l'epígraf "0", on només s'admetran les construccions auxiliars amb les condicions regulades a l'apartat 5 d'aquest article.

7.19. A la subzona R62t, que correspon a la finca situada al C/Creu del Terme, recollida en el PEPP i identificada amb el codi M8 s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·lació: l'existent.
- La separació mínima als límits només s'aplicarà a les ampliacions de l'edificació existent.
- Intervenció a l'edificació: ajustada a les determinacions regulades de la fitxa del catàleg.
- Usos: els contemplats a l'article 149.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg, amb la particularitat que al Mas de la finca s'hi podran ubicar 4 habitatges.

article 150. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 600 m2. Clau R63.

1. Definició

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

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   - Parcel·la mínima: 600 m2
   - Front mínim: 16 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 net de parcel·la: 0,70 m2 sostre/m2 sòl
   - Ocupació màxima de la parcel·la: 30%
   - Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 3 metres

- Les parcel·les que tinguin una superfície inferior a 400 m^2 hi seran d'aplicació les regulacions establertes a l'article 148.

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'especifitat.

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 Residencia 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 hoteler. 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 R63a, s'aplicaran els següents paràmetres:

   - La separació mínima a partions s'admetrà que sigui de 2 m. en parcel·lacions anteriors a 1.984.

   7.2. A la subzona R63b, que prové del Pla Especial Front Estany, 1ª línia, s'aplicaran els següents paràmetres:

   - Ocupació: 45% que abasta la edificació principal i l'auxiliar, que haurà d'estar adossada a la principal.
   - Es podran adossar els habitatges sempre que les parcel·les a agrupar no tinguin cap tipus de tanques entre elles i que es presenti la sol·licitud per al permís d'obres en un únic projecte.
   - Les tanques tindran una alçada màxima amb material opac de 0,60 m.

- Nombre de plantes: PB +1P (6,00 metres). L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta. Per sobre de la l'alçada màxima només es permetrà la coberta terminal de l'edificació de pendent inferior al 30 %, i per tant els elements tècnics hauran de quedar sota les pendents de la coberta, i els coronaments decoratius de les façanes. Les golfes que en resultin no seran edificables.
- Separacions: Al passeig Darder: 12m. A la resta de partions 3 metres en PB i 5m a la planta pis. A altres carrers 3 m.
- A les parcel·les en cantonada l'accés a les plantes soterrani i als garatges es faran per els vials perpendiculars al passeig Darder.
- S'admeten exclusivament l'ús 1.1a Habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per parcel·la, el 2.3e Habitatge d'ús turístic i el 7.2 com complementari.
- Tindrà la consideració de planta baixa, aquella que es trobi entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %.

7.3. A la subzona R63c, que prové del Pla Especial Front Estany, 2ª línia, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Ocupació: 45% que abasta la edificació principal i l'auxiliar.
- Les tanques tindran una alçada màxima amb material opac de 0,60 m.
- Nombre de plantes: PB +1P (6,00 metres). L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta. Per sobre de la l'alçada màxima només es permetrà la coberta terminal de l'edificació de pendent inferior al 30 %, i per tant els elements tècnics hauran de quedar sota les pendents de la coberta, i els coronaments decoratius de les façanes. Les golfes que en resultin no seran edificables.
- Separacions: 4 m. a les parcel·les de 1ª línia, al C/ Sardana 2 m. A altres carrers 3 m. A la resta de partions 3 m. a la planta baixa i 5 m. a la planta pis.
- S'admeten exclusivament els usos 1.1a Habitatge unifamiliar, el 1.1b Habitatge bifamiliar, condicionat a que les dos unitats d'habitatge es disposin adossats, el 2.3e Habitatge d'ús turístic i el 7.2 Aparcament com complementari.
- Tindrà la consideració de planta baixa, aquella que es trobi entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %.

7.4. A la subzona R63d, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Les separacions a llindars podran ser de 2 metres en parcel·les anteriors a 1.984.
- S'admet també l'ús 2.4 Restauració condicionat a la situació 2ª.

7.5. A la subzona R63e, que correspon a la finca del C/Constància anomenada Ca l'Ameller i recollida en el PEPP amb la identificació M3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·lació: l'existent.
- Ordenació: la determinada en la fitxa del catàleg.
- Intervenció a l'edificació: ajustada a les determinacions regulades de la fitxa del catàleg.
- Usos: els contemplats a l'article 150.6 sempre que no contradiguin a la fitxa del catàleg.
- S'inclou en aquesta subzona la parcel·la a l'interior de l'illa de la mateixa propietat on només s'admetran construccions auxiliars d'una superfície màxima del 10%, d'alçada màxima 4 m i separada de l'edificació principal un mínim de 25 m.

7.6. A la subzona R63f, que prové de PE illes front estany, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es reconeix la parcel·lació existent, establint-se com a mínima.
- La coberta ha de ser de teula àrab amb un màxim d'un 30% de pendent.
- No s'admet l'ús 1.1b d'habitatge bifamiliar.

- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,50 m2 sostre/m2 sòl.
- Ocupació: 40% .

7.7. A la subzona R63g, que prové del PE les Saques, s'aplicaran els següents paràmetres:

- S'admeten exclusivament els usos 1.1a Habitatge unifamiliar i el 7.2 Aparcament com complementari.
- Ocupació: 50%.
- Índex d'edificabilitat net de parcel·la: 0,60 m2 sostre/m2 sòl.

7.8. A la subzona R63h, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Les separacions a llindars podran ser de 2 metres en parcel·les anteriors a 1.984
- No s'admet l'ús 2.3a Establiment hoteler.

article 151. Regulació específica de la zona residencial de cases aïllades, subzona de parcel·la mínima de 1.000 m2. Clau R64.

1. Definició

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

2. Paràmetres referits a la parcel·lació
   - Parcel·la mínima: 1.000 m2
   - Front mínim: 20 metres
   - Les parcel·les per ser edificables han de tenir una forma tal que permeti inscriure-hi un cercle de 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 net de parcel·la: 0,50 m2 sostre/m2 sòl
   - Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
   - Separacions mínimes per les noves construccions als límits de parcel·la: 5 metres

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el 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 respectarà 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'especifitat.

5. Paràmetres en relació a l'edificació
   - Nombre màxim de plantes: PB+1
   - Alçada reguladora màxima: 7 metres, referits a la parcel·la.
   - 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%.

6. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   1.1a Habitatge unifamiliar. Dominant.

   1.1b Habitatge bifamiliar. Compatible.

   1.2 Residencia 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 hoteler. 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.

SECCIÓ SETENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL. CLAU A1

article 152. Definició i subzones.

1. Definició.

   La zona d'activitat econòmica, industrial, clau A1, inclou els sòls destinats a acollir les activitats industrials, ja siguin en naus de mides i règims de tipologies entre mitgeres, o en naus de mida mitjana o gran, i en tipologia aïllada. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A1.

2. S'estableixen les subzones següents:

   - Edificació entre mitgeres A11
   - Edificació aïllada A12

article 153. Tipus de regulació volumètrica.

A les zones d'indústria, s'estableix una regulació de volumetria flexible a les subzones A12 i de regulació definides a la A11 que es regulen directament pels paràmetres concrets a cada subzona, definits en aquestes normes.

article 154. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, industrial. Clau A1.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX, d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 238 al 246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 251 al 260) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, la subsecció segona (articles del 238 al 250) i la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, (articles del 251 al 253) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 155. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació entre mitgeres. Clau A11.

1. Definició

   Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques alineades a vial.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   - Parcel·la mínima: La parcel·la mínima en aquesta zona serà de 500 m2.
   - Front mínim: El front mínim de parcel·la serà de 14 metres.

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

   - Ocupació: L'ocupació de les parcel·les industrials serà del 70%, i per tant d'aquest càlcul se'n determinarà la fondària edificable, quan no vingui determinada pels plànols d'ordenació. En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les."

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

   En aquesta zona s'ordenen els solars de sòl urbà per a ús industrial que es poden edificar en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

   - Alçària de l'edificació: L'edificació en aquesta zona tindrà una alçària màxima de 10,5 metres en PB + PP.

     Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones. Aquest elements tècnics podran disposar de la seva coberta i/o paraments, però limitats en una superfície del 20% de la parcel·la i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat.

6. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   2.1 Oficines i serveis. Compatible.

   2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

   2.4 Restauració. Compatible.

   2.5 Recreatius i espectacles tipus I i II. Compatible.

   3. Industrial. Dominant

   5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.1a Sanitari que s'admet amb les excepcions dels centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

   6. Serveis tècnics i ambientals. Compatible.

   7.2 Aparcament. Compatible.

   S'admetran dos activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

   - Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
   - Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 7 metres.
   - Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 200 m2.

   L'ús d'oficina i serveis s'admet com a ús principal o com a ús complementari i de diferents titulars.

7. Especificitats

   7.1. A la subzona A11a, s'aplicaran els següents paràmetres:

- L'edificabilitat neta màxima és de 1,50 m2st / m2s.
- La alineació a façana serà obligatòriament paral·lela al carrer i separada del mateix 5 metres.

7.2. A la subzona A11b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La façana mínima serà de 12 metres.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,13 m2st / m2s.
- La ocupació màxima és del 75%
- L'alçada reguladora màxima és de 12 metres.
- La separació als límits de la parcel·la serà de 5 metres a excepció de les mitgeres on no caldrà separar-se.

7.3. A la subzona A11c, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La parcel·la mínima és de 300 m2.
- La façana mínima és de 10 m.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,25 m2st / m2s.
- La ocupació màxima és del 80%
- L'alçada reguladora màxima és de 7,50 metres.
- La alineació de la façana s'haurà d'ajustar a la vialitat.

7.4. A la subzona A11d, s'aplicaran els següents paràmetres:

- L'edificabilitat neta màxima és de 1,88 m2st / m2s.
- La ocupació màxima és del 87,7%
- La alineació de la façana a la Ronda Monestir és obligatòria.

7.5. A la subzona A11e, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La parcel·la mínima és de 300 m2.
- La façana mínima és de 10 m.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,307 m2st / m2s.
- L'alçada reguladora màxima és de 9 metres.
- La separació de l'edificació a vials s'ajustarà a les definides als plànols d'ordenació.
- S'admetrà una activitat per parcel·la mínima

7.6. A la subzona A11f, que prové del Pla Parcial Ampliació NP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La parcel·la mínima és de 1000 m2.
- La façana mínima és de 20 m.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,50 m2st / m2s.
- La ocupació màxima és del 75%
- L'alçada reguladora màxima és de 9 metres.
- Les alineacions s'ajustaran a les definides als plànols d'ordenació.

7.7. A la subzona A11g, que prové de la modificació del Pla Parcial Ampliació NP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- La parcel·la mínima és de 1000 m2.
- La façana mínima és de 20 m.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,00 m2st / m2s.
- La ocupació màxima és del 75%
- L'alçada reguladora màxima és de 9 metres.

- Separació a vial i altres zones 5,00 m. excepte aquells fronts de vial assenyalats als plànols que seria de 3 m.

article 156. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada. Clau A12.

1. Definició

   Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

   - Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.000 m2
   - La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

   - Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m2 de sostre/ m2 de superfície.
   - Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
   - Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 5 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 5 metres a la resta de partions.
   - En els espais no edificables al front de parcel·la només es podran destinar a estacionament de vehicles i lloc de carrega i descàrrega, i es podran sistematitzar amb arbrat i jardineria, no podent-se destinar en cap cas a magatzematge de material ni matèries primer o manufactures ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial, comercial o de magatzematge de que es tracti, la qual s'haurà de desenvolupar forçosament a l'interior de les edificacions o en els espais lliures del fons de les parcel·les."

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

   - Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

     Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la, i computaran edificabilitat quan siguin utilitzables per persones. Aquests cossos seran de planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la amb l'excepció de les toleràncies assenyalades.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

   - Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 12 metres.

     Els elements tècnics o logístics com sitges o magatzems verticals que, per exigències del procés de la activitat, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones. Aquest elements tècnics podran disposar de la seva coberta i/o paraments, però limitats en una superfície del 20% de la parcel·la i sempre que es justifiqui tècnicament la seva necessitat.

6. Condicions d'ús

   S'admeten els usos següents:

   2.1 Oficines i serveis. Compatible.

   2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

   2.4 Restauració. Compatible.

   2.5 Recreatius i espectacles tipus I i II. Compatible.

3. Industrial. Dominant

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.1a Sanitari que només s'admet per clíniques veterinàries o similars.

6. Serveis tècnics i ambientals. Compatible.

7.2 Aparcament. Compatible.

S'admetran dos activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 7 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 200 m2.

7. Especificitats

7.1. A la subzona A12a, que prové del Pla parcial del sector UP4, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1300 m2
- Longitud mínima de la façana del carrer: 28 m.
- L'edificabilitat neta màxima és de 1,13 m2st / m2s.
- La separació mínima als xamfrans podrà ser inferior a 5 metres.
- S'admet la divisió de propietat horitzontal a raó de tres activitats per parcel·la mínima amb les condicions fixades a l'apartat 6 d'aquest article.

7.2. A la subzona A12b, que prové del Pla parcial del sector UP6, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 500 m2.
- Façana mínima: 14 m.
- Edificabilitat: 1,307 m2st / m2s.
- Separació als límits: 3 m, excepte als vials principals que es podrà alinear al vial.
- S'admet una activitat per cada 500 m^2 de parcel·la

7.3. A la subzona A12c, que prové del Pla parcial del sector industrial ampliació NP3, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Distàncies a les partions: fixades als plànols i les noves edificacions producte de parcel·lacions es separaran 5 m de les partions.
- Façana mínima: 35 m
- Ocupació màxima: 75%
- Alçada reguladora màxima: 9m
- S'admet una activitat per cada 1000 m^2 de parcel·la

7.4. A la subzona A12d, que prové del Pla Parcial NP3, s'aplicarà els següents paràmetres:

- Façana mínima: 35 m.
- Edificabilitat neta màxima: 1,5 m2st / m2s.
- La ocupació ve determinada per la posició en els plànols d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima: 9m.
- La separació a 10 m. del vial fixada als plànols serà obligatòria.
- Als efectes de generar la imatge d'aparador definida en la Pla Parcial únicament s'admetran els usos de:
  - 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
  - 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
  - 2.4 Restauració. Compatible.

- 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
- 7.2 Aparcament. Complementari

- Només s'admetrà 1 activitat per parcel·la acceptant-se la complementaria de l'activitat principal

7.5. A la subzona A12e, que prové de la modificació del Pla Parcial NP3, s'aplicarà els següents paràmetres:

- Façana mínima: 35 m.
- Edificabilitat neta màxima: 1,5 m2st / m2s.
- Ocupació màxima: 75%
- Alçada reguladora màxima: 9m.
- Separacions fixades als plànols.
- Als efectes de generar la imatge d'aparador definida en la Pla Parcial únicament s'admetran els usos de:
  - 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
  - 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
  - 3.1.a. Industrial. Taller artesanal. Compatible.
  - 3.1.b. Industrial. Taller. Compatible.
  - 7.2 Aparcament. Complementari

7.6. A la subzona A12f, que prové d'un Estudi de Detall ED9, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es reconeix la volumetria definida en l'Estudi de Detall i s'acceptaran ampliacions d'un màxim del 10% de la superfície construïda respectant les separacions fixades als plànols.
- En cas de substitució de l'activitat es podrà assolir l'edificabilitat assignada pel Pla Parcial de 1,00 m^2st/m^2 prèvia tramitació d'un Pla de Millora Urbana.
- Als efectes de generar la imatge d'aparador definida en la Pla Parcial únicament s'admetran els usos de:
  - 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
  - 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
  - 7.2 Aparcament. Complementari

7.7. A la subzona A12g, que prové d'un Estudi de Detall, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es reconeix la volumetria definida en l'Estudi de Detall i s'acceptaran ampliacions d'un màxim del 10% de la superfície construïda respectant les separacions fixades als plànols.
- En cas de substitució de l'activitat es podrà assolir l'edificabilitat assignada pel Pla Parcial de 1,00 m^2st/m^2 prèvia tramitació d'un Pla de Millora Urbana.
- Als efectes de generar la imatge d'aparador definida en la Pla Parcial únicament s'admetran els usos de:
  - 2.1 Oficines i Serveis. Compatible
  - 2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret 1/2009
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible.
  - 7.2 Aparcament. Complementari

7.8. A la subzona A12h, que correspon a la subzona industrial construïda al nord del municipi aïllada del nucli urbà, s'aplicaran els següents paràmetres :

- S'admet que la parcel·la existent es divideixi en dos, sempre que la superfície mínima sigui de 10.000 m² i que la façana mínima sigui de 40 metres.
- Separacions:

- A la carretera segons la línia d'edificació derivada de la GIP-5121, que són 25 metres.
- A llindars est i oest 5 metres.
- S'admet que no es separi dels límit amb el terme municipal de Fontcoberta.
- Es reconeix la volumetria existent, i s'acceptarà una ampliació en edificabilitat i ocupació del 15%, considerant exclusivament la existent dins el terme municipal.
- S'haurà de tramitar una concreció d'ordenació de volums segons article 45 del decret 64/2014, juntament a la seva autorització caldrà la tramitació d'un projecte d'impacte i integració paisatgística que garanteixi la correcta integració en el entorn de l'edificació proposada, així com la millora de les visuals des de la carretera i incorpori tractaments d'arbrat a la zona lliure d'edificació.
- S'admeten 2 activitats per parcel·la
- Només s'admet l'ús 3. Industrial com a principal i els usos complementaris d'aquest.
- Prèviament a la construcció del vial privat d'accés paral·lel a la carretera, caldrà obtenir l'informe favorable de Carreteres.

7.9. A la subzona A12i, que correspon a la subzona industrial construïda al front de la carretera de Mieres Gi-524 s'aplicaran els següents paràmetres :

- Es reconeix la parcel·lació existent, establint-se com a mínima.
- Edificabilitat neta màxima: 1,5 m2st / m2s.
- La separació de l'edificació al front de la carretera de Mieres Gi-524 s'ajustarà a la definida als plànols d'ordenació.

7.10. A la subzona A12j, que correspon a la illa industrial, que prové del Pla parcial del sector UP4, construïda al front de l'avinguda de la Farga s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la màxima: 1.000 m2
- Longitud mínima: 20 ml. I màxima 32 ml. (aplicats a un vial)
- L'edificabilitat neta màxima: 1,13 m2st/m2.
- Separació mínima als xamfrans podrà ser inferior a 5 metres però la separació a l'Av. De la Farga serà de 20 metres (aquest espai es podrà destinar a aparcament de l'activitat si s'integra amb arbrat a raó d'un arbre cada 20 m2 de superfície.
- S'admet la divisió de propietat horitzontal a raó de 3 activitats per parcel·la amb les condicions fixades a l'apartat 6 d'aquest article.
- Les determinacions de dimensions de la parcel·lació establertes no seran obligatòries si l'ús es destina a:

  2.1 Oficines i serveis

  2.2 Comercial

  2.3 Allotjament temporal

  5.1 Sanitari assistencial

  5.2 Educatiu

  5.3 Esportiu

  L'ús recreatiu 2.5 de tipus II i el de restauració només s'admetran si la seva superfície destinada a l'activitat d'ús públic és inferior a 300 m2.

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, SERVEIS. CLAU A2

article 157. Definició i subzones.

1. Definició.

La zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2 comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciaris existents i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments comunitaris. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A2.

2. S'estableixen les subzones següents:

- Residencial temporal	A21
- Terciari / Comercial	A22
- Dotacions socioculturals	A23
- Lúdic / Recreatiu	A24
- Sanitari / Assistencial	A25

article 158. Tipus de regulació volumètrica.

En aquesta zona d'activitat econòmica, serveis, clau A2, les subzones tenen diferent regulació volumètrica:

- En els serveis privats en teixits d'edificació contínua, s'estableix una regulació volumètrica definida, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.
- En els serveis privats en teixits d'edificació oberta, s'estableix una regulació volumètrica flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

article 159. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en els articles següents, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació al vial, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX d'aquestes NU en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 238 al 246), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
  - La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 251 al 260) en relació als paràmetres referits al carrer.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.
- Pel que fa a la volumetria flexible:
  - En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera, la subsecció segona (articles del 238 al 250) i la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
  - La secció tercera, (articles del 251 al 253) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª.
  - La secció quarta (articles del 261 al 278) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 160. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, subzona residencial temporal. Clau A21.

1. Definició

   Correspon a les àrees d'hotels i/o altres modalitats d'allotjament col·lectiu temporal. També s'inclou l'habitatge assistit o de temporers de titularitat privada.

2. Regulació

   En funció que cada activitat deriva de casos molt particulars, no es fa una regulació genèrica i s'estableix una regulació específica per a cada activitat concreta, amb el ben entès que, mitjançant un Pla de millora urbana, se'n poden establir correccions volumètriques i modificacions dels usos

existents sense que sigui necessària una modificació del POUM sempre que justifiqui l' interès públic de l'actuació en la seva promoció turística del municipi.

3. Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

1.2 Residència col·lectiva. Dominant

2.1 Oficines i serveis. Complementari.

2.2 Comercial. Complementari.

2.3a Establiment hoteler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.4 Restauració. Complementari.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.

7.2 Aparcament. Complementari.

4. Especificitats

4.1. A la subzona A21a, residencia de la Federació Catalana de Rem, s'aplicarà el següent:

- Aquesta residencia està inclosa dins l'àmbit de l'entorn de protecció del BCIN, pel que només s'admetran intervencions en l'espai que no està identificat amb l'epígraf 0 en els plànols d'ordenació i les possibles ampliacions i/o substitució de l'edificació existent es limitaran a un increment del 15% de l'edificabilitat i ocupació actuals, sense que puguin superar l'alçada actual.

4.2. A la subzona A21b, residencia La Solana, que prové de la modificació del PGOU de l'any 1999, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: l'existent.
- Tipologia aïllada.
- Separació a llindars: 3 metres
- Edificabilitat: 1,00 m2st / m2s
- Ocupació màxima: 70%
- Alçada reguladora màxima: 9,50 m.
- S'admet l'ús 1.2 Residència col·lectiva. Condicionat a residència de gent gran, i els usos complementaris a aquesta.

article 161. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial. Clau A22.

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació

Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3. Especificitats

3.1. A la subzona A22a, que prové del Pla Especial "Les Saques", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: L'existent que té caràcter d'indivisible i es divideix en les següents subzones:
  - A22a.1.-

Sostre edificable: 4.410 m^2.

Ocupació: 100%

Alçada reguladora màxima: 15,30 m.

S'admeten els usos 2.2 Comercial. Dominant i els usos complementaris d'aquest, el 2.1 Oficines i serveis com compatibles, i el 7.2 Aparcament .

- A22a.2.-

  Sostre edificable: 1.665 m2, situat sense superar la cota de la zona verda pública.

  Ocupació: 100%

  Només s'admet l'ús 7.2 Aparcament.

3.2. A la subzona A22b, als terrenys situats al C/ Mata al nord del C/ Terri, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.500 m2
- Façana mínima: 30 m.
- Ocupació parcel·la: 70 %, acceptant-se la mitjaneria.
- Edificabilitat: 1 m2 sostre/m2 de sòl
- Alçada màxima: 9,50 m.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Si no s'ocupa la franja del front del C/Mata en edificació sobre rasant, aquesta s'haurà d'enjardinar i no es podrà destinar a aparcament .
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Compatible.

  2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible

  3.1b Taller. Compatible.

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari. Podrà ocupar la totalitat del subsòl, però si no s'ocupa sobre rasant la franja de separació al C/Mata, aquesta s'haurà d'enjardinar

  S'admetrà una intensitat de tres activitats per parcel·la, però el projecte d'edificació serà unitari.

3.3. A la subzona A22c, als terrenys situats al C/ Mata al sud del C/ Terri, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 500 m2
- Façana mínima: 20 m.
- Ocupació parcel·la: 70 %, acceptant-se la mitjaneria.
- Edificabilitat: 1 m2 sostre/m2 de sòl
- Alçada màxima: 9,50 m.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.

- Si no s'ocupa la franja del front del C/Mata en edificació sobre rasant, aquesta s'haurà d'enjardinar i no es podrà destinar a aparcament .
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Compatible.

  2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible

  3.1b Industria-taller. Compatible.

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari. Podrà ocupar la totalitat del subsòl, però si no s'ocupa sobre rasant la franja de separació al C/Mata, aquesta s'haurà d'enjardinar

  S'admetrà una intensitat de dos activitats per parcel·la, però el projecte d'edificació serà unitari.

3.4. A la subzona A22c1, procedent d'un Estudi de Detall, s'apliquen les mateixes regulacions però amb les particularitats següents:

- Parcel·la mínima: l'existent.
- Ocupació parcel·la: 80%.
- Edificabilitat: 0,94 m2st/m2.
- Alçada reguladora màxima: 8 mts.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Si no s'ocupa la franja del front del C/Mata en edificació sobre rasant, aquesta s'haurà d'enjardinar i no es podrà destinar a aparcament .
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Compatible.

  2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible

  3.1b Industria-taller. Compatible.

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari. Podrà ocupar la totalitat del subsòl, però si no s'ocupa sobre rasant la franja de separació al C/Mata, aquesta s'haurà d'enjardinar

  S'admetrà una intensitat de tres activitats per parcel·la, però el projecte d'edificació serà unitari.

3.5. A la subzona A22d, terrenys situats al C/ Mata entre els carrers Meliu de les Saques i el carrer Límits, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 900 m2
- Façana mínima: 30 m.
- Ocupació parcel·la: 70 %, acceptant-se la mitjaneria. S'haurà de respectar lliure d'ocupació la franja del llindar nord que s'ajusta a la alineació del C/Meliu de les Saques, que en el plànol d'ordenació es concreta amb un epígraf "0".
- Edificabilitat: 1 m2 sostre/m2 de sòl
- Alçada màxima: 9,50 m.
- Si no s'ocupa la franja del front del C/Mata en edificació sobre rasant, aquesta s'haurà d'enjardinar i no es podrà destinar a aparcament .
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Compatible.

  2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible

  3.1b Industria-taller. Compatible.

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari. Podrà ocupar la totalitat del subsòl, però si no s'ocupa sobre rasant la franja de separació al C/Mata, aquesta s'haurà d'enjardinar.

  7.3 Gasolinera i altres serveis.

  S'admetrà una intensitat de dos activitats per parcel·la, però el projecte d'edificació serà unitari.

3.6. A la subzona A22e, terrenys situats al C/ Mata entre el C/ Migdia i el C/ Guerriller Frigola, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 500 m2
- Façana mínima: 20 m.
- Ocupació parcel·la: 70 %, acceptant-se la mitjaneria.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- Si no s'ocupa la franja del front del C/Mata en edificació sobre rasant, aquesta s'haurà d'enjardinar i no es podrà destinar a aparcament .
- Edificabilitat: 1 m2 sostre/m2 de sòl
- Alçada màxima: 9,50 m.
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Compatible.

  2.2 Comercial. Dominant. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.4 Restauració. Compatible.

2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible

3.1b Industria-taller. Compatible.

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós que no s'admet.

7.2 Aparcament. Complementari. Podrà ocupar la totalitat del subsòl, però si no s'ocupa sobre rasant la franja de separació al C/Mata, aquesta s'haurà d'enjardinar.

7.3 Gasolinera i altres serveis.

S'admetrà una intensitat de dos activitats per parcel·la, però el projecte d'edificació serà unitari.

3.7. A la Subzona A22i, que correspon als terrenys que donen façana al Passeig Porqueres, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1.000 m^2
- Edificabilitat: 1,00 m2 sostre/m2 sòl.
- Alçada màxima: 13 (PB+3) metres.
- Façana mínima: 30 m.
- Ocupació màxima: 70%, l'espai lliure d'ocupació incorporarà l'arbrat amb un mínim d'un arbre cada 30 m^2 de sòl no ocupat
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari.
- S'admet la subdivisió en locals no inferiors a 300 m^2 mitjançant un projecte global de tota la parcel·la.

3.8. A la Subzona A22j, que correspon a terrenys que donen façana al C/ Llibertat, que prové del Pla Especial vil·la Olímpica, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: l'existent
- Ocupació parcel·la: 20 %.
- Edificabilitat: 368 m2 de sostre
- Alçada màxima: 4,50 m.
- La retolació i els elements publicitaris hauran de quedar integrats en un disseny comú i de característiques mediambientals no contaminants.
- S'admeten els usos següents:

  2.2 Comercial. Complementari.

  2.4 Restauració. Complementari.

  7.2 Aparcament. Complementari.

  7.3 Gasolinera. Dominant.

3.9. A la Subzona A22K, corresponent als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla Especial Illes en Front de l'Estany, s'estableixen les següents subzones:

- A22K1a – Volumetria amb ordenació específica nord.
- A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud.
- A22K2 – Verd privat.

3.9.1. A la subzona A22K1a, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per als extrems nord de l'illa que ens afecta. L'ordenació respecta d'edificació existent i admet una alçada màxima de Planta Baixa més 2 més una planta àtic separada 3 metres dels llindars est, oest, sud i de l'entorn de protecció del BCIN, fent façana al Carrer Mn. Constans. I amb una de Planta Baixa en la façana de l'estany.
- La parcel·la serà l'existent, però s'admetrà la divisió de propietat horitzontal.
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Complementari.

  2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari.
- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat, i una alçada total complementaria de 2,70 a la planta àtic.

  A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc.…, en el ben entès que aquests hauran d'estar retrassats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.
- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que no podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana i només es podrà destinar a usos d'aparcament.

3.9.2. A la subzona A22K1b, s'aplicaran els següents paràmetres:

- És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/ Winthuyssen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.
- Parcel·la mínima: la existent.
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis. Complementari.

  2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible

5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

7.2 Aparcament. Complementari.

- Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.

  A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc…, en el ben entès que aquests hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.

- A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.

3.9.3. A la subzona A22K2, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Es aquella zona entre les dos ordenacions de volumetria amb ordenació específica en els que no es permet altra actuació que a nivell de paviment i plantació d'arborat que podran ser terrasses dels establiments colindants. S'hi permetrà la ubicació d'un element lleuger, desmuntable, el qual no podrà ocupar una superfície superior a 160 m^2, podrà tenir planta baixa i soterrani, i haurà d'ubicar-se on s'indica en el plànol de proposta.

- S'admeten els usos següents:

  2.2 Comercial. Complementari.

  2.4 Restauració. Dominant.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible

  7.2 Aparcament. Complementari i condicionat a situar-se al soterrani.

3.10. A la subzona A22l, que correspon a uns terrenys de la zona de la carretera de Figueres, s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: l'existent, que admetrà divisió de propietat horitzontal.
- S'admeten els usos següents:

  1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

  2.1 Oficines i serveis .Compatible

  2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

  2.3a Establiment hoteler. Compatible.

  2.3d Apartament turístic. Compatible.

  2.4 Restauració. Compatible.

  2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible

  5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

  7.2 Aparcament. Complementari.

- Edificabilitat: 1,00 m2st / m2s
- Ocupació màxima: 70%
- Alçada reguladora màxima: 9,50 m.
- Separació a límits: 2 metres

article 162. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona dotacions socioculturals. Clau A23.

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis de dotacions socioculturals mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació

Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3. Paràmetres

- Edificació: aïllada.
- Edificabilitat: 1 m2st/ms.
- Alçada reguladora: 10 m.
- Separació a veïns: 5 m o adossada si hi ha mitgera.
- S'admeten els usos següents:
  - 2.1 Oficines i serveis .Compatible
  - 2.2 Comercial. Complementari.
  - 2.4 Restauració. Complementari.
  - 5. Equipaments i dotacions públiques. Dominant.
  - 7.2 Aparcament. Complementari.

article 163. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona lúdic / recreatiu. Clau A24.

1. Definició

Correspon a les àrees de serveis lúdics i recreatius mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació

Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3. Paràmetres

- Edificació: aïllada.
- Edificabilitat: 1m2st/ms.
- Alçada reguladora: 10m.
- Separació a veïns: 5m o adossada si hi ha mitgera.
- S'admeten els usos següents:
  - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
  - 2.1 Oficines i serveis .Compatible
  - 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
  - 2.3a Establiment hoteler. Compatible.
  - 2.3d Apartament turístic. Compatible.
  - 2.4 Restauració. Compatible.
  - 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I i II. Compatible
  - 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible.
  - 7.2 Aparcament. Complementari.

article 164. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica i de serveis, Subzona sanitari assistencial. Clau A25.

1. Definició

   Correspon a les àrees de serveis assistencials mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació

   Bàsicament es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible, que en alguns casos es correspon a edificacions individualitzades, i en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3. Paràmetres

   - Edificació: aïllada.
   - Edificabilitat: 1m2st/ms.
   - Alçada reguladora: 10m.
   - Separació a veïns: 5m o adossada si hi ha mitgera.

4. Especificitats

   4.1. A la subzona A25a, que correspon a la finca on hi ha el tanatori, s'aplicaran els següents paràmetres:

   - Regulació segons volumetria flexible.
   - Parcel·lació: L'existent.
   - Edificabilitat: L'existent. Mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana sense limitacions prefixades. No caldrà la tramitació d'un Pla de Millora Urbana quan les reformes i/o ampliacions siguin derivades d'adaptacions a normatives d'accessibilitat i/o de seguretat en matèria d'incendis.
   - Separació a llindars: 5 metres o adossada si hi ha mitgera, per a les noves edificacions de nova planta i/o ampliacions
   - S'admeten els usos següents:

     2.1 Oficines i serveis .Complementari

     5. Equipaments i dotacions públiques. Dominant l'ús 5.1a i els altres complementaris.

     7.2 Aparcament. Complementari.

   4.2. A la subzona A25b, que correspon a la finca on hi ha la Clínica Salus Infirmorum, s'aplicaran els següents paràmetres.

   - Regulació segons volumetria flexible.
   - Parcel·lació: L'existent.
   - Edificabilitat: L'existent. Mitjançant un Pla de Millora Urbana s'admetran ampliacions de la volumetria existent en un màxim del 25% respecte de l'edificació existent per reformes o ampliacions i amb els paràmetres complementaris que es regulin en el Pla de Millora Urbana sense limitacions prefixades. No caldrà la tramitació d'un Pla de Millora Urbana quan les reformes i/o ampliacions siguin derivades d'adaptacions a normatives d'accessibilitat i/o de seguretat en matèria d'incendis.
   - Separació a llindars: 5 metres o adossada si hi ha mitgera, per a les noves edificacions de nova planta i/o ampliacions
   - S'admeten els usos següents:

     1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
     2.1 Oficines i serveis .Complementari
     2.2 Comercial. Complementari.
     2.3a Establiment hoteler. Compatible.
     2.3d Apartament turístic. Compatible.
     2.4 Restauració. Complementari.
     2.5a Recreatiu i espectacles tipus I. Complementari.
     5. Equipaments i dotacions públiques. Dominant l'ús 5.1b i els altres complementaris.

7.2 Aparcament. Complementari.

CAPÍTOL VII ELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

article 165. Tipus, objecte i naturalesa dels polígons d'actuació urbanística.

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquests polígons d'actuació vénen grafiats detalladament, en els plànols de la sèrie Qualificació i Ordenació detallada del sòl urbà – a escala 1:1.000.
3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa, amb les característiques que s'exposen a l'article 166.
4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.
5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 118 del TRLU i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos per l'apartat 2 de l'article 134 del RLU.
6. El POUM de Banyoles delimita polígons d'actuació (PAU) vinculats a actuacions de transformació urbanística de dotació, sobre sòls que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte augmentar l'edificabilitat o la densitat de determinades parcel·les, sense comportar una reordenació general de l'àmbit.

   Respecte de les exigències legals de reserva d'espais lliures i equipaments que s'estableixen en el marc general del POUM es justifica el compliment de l'estàndard d'espais lliures públics fixat a l'article 58 del TRLU.

   Respecte de les exigències legals de reserva de sòl per habitatge de protecció pública que s'estableixen en el dimensionament total d'habitatges del POUM, en coherència amb el que s'estableix la memòria social, es justifica el compliment de les reserves mínimes establertes en la legislació vigent.

   Aquest POUM determina la següent relació de PAU:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)		
Nom	Ús	Sup.
PAU 01 - Can Busquets	R	1.220,0
PAU 02 - Placeta Doctor Isern	R	1.366,0
PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell	R	7.990,0
PAU 04.1 - Carrer Mata	R	5.240,0
PAU 04.2 - Carrer Mata	R	5.276,0
PAU 05 - Pla de l'Atmeller	R	2.585,0
PAU 06 - Ronda Monestir Industrial	T-I	11.504,0
PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata	M	6.229,0
PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer	R	1.644,0
PAU 09 - Can Laqué	R	9.233,0
PAU 10 - Carrer de les Pedreres	R	994,0
PAU 11 - Guèmol	R	1.963,0
PAU 12.1 Servites	R	1.229,0
PAU 12.2 Servites	R	1.064,0
PAU 13.1 - Can Trull Vell	R	1.470,8
PAU 13.2 - Can Trull Vell	R	2.669,0
PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià	R	19.416,0
PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa	R	17.617,0
PAU 16 - Carrer Sant Roc	R	1.401,0
PAU 17 - Carrer d'En Fesol	R	1.853,0
PAU 18 - Camí dels Prats	R	1.705,0
PAU 19 -Puig Colomer	R	4.038,0
PAU 20.1 - Països Catalans	R	11.214,0
PAU 20.2 - Països Catalans	R	21.807,0
PAU 20.3 - Països Catalans	R	14.824,0
PAU 22 - Carrer Catalunya	R	5.369,1
PAU 24 - Plaça Perpinyà 8	R	452,0
TOTAL		**161.373**

article 166. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística.

1. Els paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística es detallen en cada fitxa de l'annex normatiu núm. 1-A d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit de l'ordenació detallada de cada PAU.
2. Els paràmetres generals dels polígons d'actuació es defineixen i regulen en els articles 232 a 237 del capítol II del títol IX d'aquestes normes urbanístiques.
3. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:
   a) Àmbit: es descriu els límits del polígon i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
   b) Objectius: es descriu l'objecte i la finalitat de cada actuació.
   c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús: en forma de quadre es detallen les superfícies dels sistemes, les del sistema estany s'inclouen en la del sistema d'espais lliures, i de les zones

proposades, així com el sostre edificable i del nombre d'habitatges si s'escau del polígon, diferenciant el corresponent a l'habitatge de protecció pública, i el nombre d'habitatges de cada tipus.

A cada fitxa s'estableix igualment si es tracta o no de que al trobar-se en el supòsit que tinguin per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístic.

En cas que les zones definides admetin planta sota coberta i edificació en el pati d'illa, s'haurà de fer constar amb caràcter diferenciat, calculant-ho o bé establint que és un sostre a considerar en el projecte de reparcel·lació, però no en el càlcul del nombre d'habitatges.

En funció de les qualificacions del sòl es detallen els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb les corresponents superfícies de sostre diferenciades.
Altres condicions d'ordenació específiques de cada polígon, si s'escauen.

Quan a la fitxa es concretin precisions sobre paràmetres diversos en funció de les característiques dels respectius àmbits, aquestes prevaldran sobre l'aplicació genèrica de la normativa.

Els desajustos numèrics productes d'equivalències decimals s'ajustaran a la unitat més propera.

d) Condicions de gestió i execució: en aquest apartat es descriu el sistema d'actuació urbanística a aplicar, les càrregues resultants, complementàries o externes al polígon, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada polígon.

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, tenint en compte les potencials llicències que es puguin atorgar mentre el PAU no s'executi.

f) En el document d'avaluació econòmica s'incorpora un estudi bàsic econòmic de viabilitat de l'actuació: s'adjunta un quadre bàsic de dades de l'ordenació amb variables econòmiques que justifiqui la viabilitat de l'actuació. Aquesta viabilitat econòmica es pot condicionar a l'extinció prèvia d'activitats existents, o tenir-les en compte en concepte d'indemnitzacions.

article 167. Procediment i execució dels polígons d'actuació urbanística.

1. Per executar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació i el projecte d'urbanització, d'acord amb el que es determina en cada fitxa.

2. El projecte de reparcel·lació, a més del plànol del planejament vigent, haurà de contenir un plànol complementari de detall a 1:500 amb la concreció del sostre edificable i unitats d'habitatge o establiments de cada illa o parcel·la, d'acord amb que estableix cada fitxa i la regulació de cada zona definida, i tenint en compte el següent:

   - En cas de desnivells notoris en la topografia de l'àmbit en ordenacions volumètriques definides, s'haurà de detallar en seccions el còmput de la planta baixa i planta soterrani, en relació amb el carrer o la parcel·la d'acord amb els articles 266 i 267, i la topografia resultant dels espais lliures de parcel·la o patis d'illa d'acord amb l'article 249. La suma de totes les plantes computables, inclosa la planta altell i àtic si escauen, no podrà sobrepassar el paràmetre de sostre edificable màxim del polígon definit en la fitxa.

   - El conjunt dels paràmetres haurien de coincidir amb els resultants de l'aplicació de cada regulació de les qualificacions del conjunt de zones del polígon, però si no coincideixen prevaldran aquests últims, ja que els polígons incorporen l'ordenació detallada del seu àmbit, a excepció que la diferència sigui superior al 10 % , en quin cas caldrà tramitar una modificació del Pla o bé quedar-se en aquest límit del 10 %.

   - El criteri general respecte de la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització de la vorera i dels serveis d'infraestructura del semivial fora de l'àmbit del polígon, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

- En cas que no s'hagin detallat en la corresponent fitxa, el sostre edificable de la planta sota coberta i de les edificacions admeses en els espais lliures o patis d'illa, aquest sostre haurà de computar i s'haurà de sumar al sostre edificable màxim definit, d'acord amb el que estableix l'article 244 d'aquestes normes urbanístiques, amb la finalitat d'establir la coherència en el projecte de reparcel·lació i en les concessions de llicències posteriors.
- S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb el que determina l'article 245 d'aquestes normes.

CAPÍTOL VIII ELS PLANS DE MILLORA URBANA

article 168. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana.

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
2. En funció de les característiques bàsiques de cada sector s'estableixen les següents tipologies:

   M1 : Transformació

   M2 : Conservació

   M3: Mixtes.

   Els definits dins la tipologia M1, són els que estableixen una transformació integral dels usos comportant una reconversió del model de l'àmbit.

   Els definits dins de la tipologia M2, són els que estableixen una nova ordenació però conservant les característiques bàsiques del model urbanístic existent on s'insereixen i les propostes sobre la estructura urbana són reduïdes si bé contemplen una consolidació de l'espai amb propostes edificatòries a definir.

   Els definits dins la tipologia M3, són els que estableixen la possible transformació parcial de l'espai, definint-se les determinacions vinculants a les fitxes respectives de cada àmbit, però deixant un important marge de maniobra al planejament derivat tant pel que fa a l'edificació a proposar com als usos admissibles.
3. Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de delimitació prèvia de l'àmbit.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

   Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM, en cada cas.
5. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector. En qualsevol cas, si l'ordenació resultant contempla la convivència d'usos diferents de difícil encaix, caldrà definir la fórmula de transició adequada que garanteixi la correcta cohabitació dels usos regulats.
6. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i, en especial, del sistema d'espais lliures, no comportarà modificació de POUM, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa. Igualment, disposarà d'una reserva, tant econòmica com d'espai, per preveure un sanejament

autònom del sector per als casos on l'Agència no admeti la connexió al sistema públic de sanejament de forma prèvia a l'aprovació del projecte d'urbanització del sector.

Igualment els plans de millora urbana determinaran detalladament l'augment de la demanda d'aigua que generarà el seu desenvolupament i les seves repercussions en relació a la xarxa de sanejament en la xarxa existent, assumint les intervencions que calgui executar en les mateixes tal com estableix l'article 44 d) del TRLU, i en aquest sentit complementàriament hauran de realitzar aquelles intervencions que consten als plànols proposta de la revisió del POUM.

7. El criteri general respecte de la delimitació d'un pla de millora quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització de la vorera i dels serveis d'infraestructura del semivial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
8. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, a excepció dels supòsits en els quals no se n'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
9. La formulació i tramitació dels plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del capítol II.- Formulació i tramitació de figures de planejament, del títol tercer del TRLU.
10. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 del TRLU.
11. La relació dels diferents plans de millora urbana s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest POUM en el qual es detallen, en forma de fitxa.

    Aquest POUM determina els següents SMU a desenvolupar mitjançant els seus respectius PMU:

SECTORS DE MILLORA URBANA (SMU)		
Nom	Ús	Sup.
SMU1 - Carrer Blanquers	R-A2	4.496
SMU2 - Mas Palau	R-A2	6.723
SMU3 - Providència	R1	4.993
SMU4 - Can Costa	R-A2	6.128
SMU5.1 - Nutrex	R-A2	3.335
SMU5.2 - Agrienergia	R-A2	19.832
SMU5.3.A - Can Juncà	R-A2	31.471
SMU5.3.B - Can Juncà	R-A2	10.072
SMU6 - La Puda	T	14.378
SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller	R2	5.706
SMU8 - Front Estany	A2	1.945
TOTAL		**109.079**

article 169. Paràmetres i condicions del plans de millora urbana.

1. Els paràmetres i condicions dels plans de millora urbana es detallen en cada fitxa de l'annex normatiu núm. 1-B d'aquestes normes urbanístiques, incloent-hi l'àmbit del sector i, si escau, l'ordenació indicativa (amb qualificació bàsica de sòl urbà amb límits discontinus), per tal de comprovar la correspondència amb els paràmetres del sector que es determinen.
2. Els paràmetres generals dels sectors es defineixen i regulen en els articles 232 a 237 d'aquestes normes urbanístiques.
3. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:
   a) Àmbit: es descriuen els límits del sector i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
   b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada sector.
   c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

1. Es concreten els percentatges respecte del sector dels sistemes públics mínims, les del sistema estany s'inclouen en la del sistema d'espais lliures, i el sòl privat màxim, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PMU. Als efectes del compliment del percentatge de cessió de espai lliure públic SV, computa la superfície destinada al sistema SR.
2. L'índex d'edificabilitat bruta del sector normatiu, que també tindrà relació i vindrà justificada amb l'ordenació indicativa.
3. Es concreten els usos principals, compatibles i prohibits, i si escau, els diferents usos específics que l'actuació proposi, amb els corresponents percentatges de sostre segons els usos.
4. Densitat bruta màxima d'habitatges i/o establiments, i els corresponents a nombres d'unitats corresponents a partir dels percentatges del tipus de protecció pública que es determini.
5. Les zones bàsiques de sòl urbà que el planejament derivat haurà de precisar i concretar, si escau, amb les subzones corresponents.
6. Altres condicions d'ordenació específiques de cada sector, si escauen.

d) Condicions de gestió i execució:

Es pot descriure indicativament si el sector ha de delimitar un o més polígons i els sistemes d'actuació urbanística corresponents, si es considera adient. Cal indicar les càrregues resultants, complementàries o externes al sector, i les condicions del projecte d'urbanització segons cada sector.

e) Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim urbanístic aplicable d'edificació i usos, pel que fa a les possibles llicències urbanístiques mentre el PMU no s'executi. En qualsevol cas, si a l'àmbit de cada sector hi ha activitats en funcionament legalment implantades, amb independència del que s'estableixi concretament a la fitxa, s'hi admetran intervencions que millorin l'activitat i si s'especifica a la fitxa concreta, la possibilitat d'ampliació de les construccions existents, amb les limitacions i condicions que s'estableixin, en quin cas els propietaris hauran d'assumir el compromís que aquestes ampliacions no seran objecte d'indemnització en un procés de gestió posterior. Si les intervencions consisteixen en ampliacions o comporten un increment superior del 15% de la producció, caldrà garantir l'aplicació de mesures que per una part redueixin les molèsties globals de l'activitat i per altra part que aportin millores visuals, ambientals i paisatgístiques i si és possible fent cessions anticipades de terreny destinat a espai lliure públic amb el seu adequat tractament paisatgístic.

f) L'agenda de desenvolupament del sector, en funció dels recursos previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector. Les determinacions de l'agenda tindran consideració vinculant i només serà possible avançar els terminis si es justifica l'interès públic mitjançant una millora dels espais de dotació previstos a la fitxa corresponent, i una justificació, en termes ambientals, de la necessitat real de consum de nou sòl i de la disponibilitat de recursos hídrics, energètics i d'infraestructures de sanejament per atendre les noves demandes.

g) Els documents ambientals dels sectors d'ús residencial que confrontin amb sectors d'activitat hauran de verificar la compatibilitat de les ordenacions que es proposin amb l'objecte de garantir l'assoliment dels objectius de qualitat acústica en els nous edificis d'ús residencial o d'equipaments públics.

article 170. Desenvolupament i execució dels plans de millora urbana.

1. Els PMU s'elaboraran amb la tècnica de l'ordenació detallada amb volumetria precisa (Vp), amb seccions i amb la indicació del repartiment del sostre edificable per plantes.
2. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que es creguin convenients, per diferenciar paràmetres específics o per remetre l'ordenació precisa al plànol de detall del planejament derivat.
3. S'haurà de definir el nombre d'habitatges en cada illa o part d'una illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de règim protegit, d'acord amb la regulació de l'article 245.
4. S'haurà de delimitar un o més polígons d'actuació, els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques per al projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

TÍTOL VI. SÒL URBANITZABLE

article 171. Ordenació i regulació del sòl urbanitzable.

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Banyoles és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
2. Aquest POUM classifica només sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, que es troba constituït per aquells sectors específicament delimitats que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic o del seu Pla Parcial de delimitació, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

article 172. Sectors de sòl urbanitzable delimitat.

1. En funció de l'ús dominant dels sectors s'estableixen les següents tipologies:
   D1: Desenvolupament residencial
   D2: Desenvolupament activitats econòmiques
   D3: Desenvolupament mixt
   D4: Desenvolupament especial

   Els diferents sectors s'identifiquen amb la clau SUD (sòl urbanitzable delimitat) i SUND (sòl urbanitzable no delimitat) i es relacionen numèricament.
2. Aquelles determinacions que aquest POUM estableix de manera vinculant, queden fixades als plànols d'ordenació mitjançant la qualificació concreta, amb independència que els plans parcials que desenvolupin els sectors puguin ajustar-les en funció de l'ordenació detallada.
3. La tipologia D4 desenvolupament especial, ve motivada per la protecció de les hortes existents, de manera que a la zona dels sectors on s'estableix aquesta tipologia només s'admetrà que es mantinguin els edificis existents corresponents a habitatges ocupats o altres que puguin tenir interès en el seu manteniment i la construcció d'equipaments de proporcions ajustades a la integració del entorn i la qualificació d'espais lliures públics. Les finques destinades a hortes es qualificaran amb l'epígraf 0h, lliures d'edificació de conservació de les hortes i a excepció que estiguin vinculades a habitatges que l'ordenació del sector regula el seu manteniment, seran objecte de cessió en el procés reparcel·latori, si bé es podran establir mecanismes de concessió als propietaris als efectes que puguin disposar de l'ús de la propietat si es garanteix que sigui el de conservació de les hortes.
4. La relació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat s'adjunta en l'annex normatiu 1C d'aquest POUM en el qual es detallen en forma de fitxa.
5. El Pla descriu, per a cada sector, els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
6. Els diferents sectors, així com els seus usos principals, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

SECTORS URBANITZABLES (SUD)		
Nom	Ús	Sup.
		Ha
SUD 1 - Les Arcades	R	3,23
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1	R	6,44
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2	R	7,61
SUD 4 - Canaleta Central	R	7,05
SUD 5 - Canaleta	R i A	3,83
SUD 6 - Industrial Est	A	9,84
SUD 7 - Accés Nord	R	1,65
SUD 8 - Les Arcades 2	R i A	1,77
TOTAL		**41,42**

article 173. Paràmetres i condicions dels plans parcial de sòl urbanitzable delimitat.

1. Els paràmetres i les condicions dels plans parcials es regulen a cadascuna de les fitxes de l'annex normatiu 1C, Plans parcials urbanístics.
2. A les fitxes s'inclouen les determinacions següents:

   a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m², segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie o.2 Qualificació i ordenació detallada del sòl, a escala 1:1.000.

   b) Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.

   c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector, amb les especificacions següents:

      - El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre/m² sòl. Especificant els coeficients corresponents a usos residencials i complementaris. Altrament es podrà expressar l'edificabilitat màxima en termes de sostre absolut, sense indicar el coeficient d'edificabilitat brut, ja que aquest sempre ha de correspondre amb el sòl computable i no amb la totalitat del sòl del sector.

      - La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/ha, en els sectors residencials, en base al nombre màxim d'habitatges calculat segons els diferents tipus d'aprofitament amb el criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social.

      - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, les del sistema estany s'inclouen en la del sistema d'espais lliures, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat. Als efectes del compliment del percentatge de cessió de espai lliure públic SV, computa la superfície destinada al sistema SR.

      - Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.

      - La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, sèries o.2 grafiats, tenen valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents, a excepció que a la fitxa determini el seu caràcter vinculant.

      - Si l'ordenació resultant contempla la convivència d'usos diferents de difícil encaix, caldrà definir la fórmula de transició adequada que garanteixi la correcta cohabitació d'usos regulats.

   d) Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

   e) Les determinacions ambientals necessàries que avalin i garanteixin l'optimització dels recursos naturals, l'eficiència energètica, la millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, la gestió integrada de residus així com la incorporació de criteris de mobilitat sostenible. En qualsevol cas, si a l'àmbit de cada sector hi ha activitats en funcionament legalment implantades, amb independència del que s'estableixi concretament a la fitxa, s'hi admetran intervencions que millorin l'activitat i la possibilitat d'ampliació de les construccions existents, es limitarà a aquelles de caràcter provisional d'acord amb l'article 53.5 del TRLU.

      Tan mateix els documents ambientals dels sectors d'ús residencial que confrontin amb sectors d'activitat hauran de verificar la compatibilitat de les ordenacions que es proposin amb l'objecte de garantir l'assoliment dels objectius de qualitat acústica en els nous edificis d'ús residencial o d'equipaments públics.

   f) L'agenda de desenvolupament del sector en funció dels sexennis previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector.

      S'estableix si s'escau, la necessitat de redactar documents previs al planejament derivat, com són el PEU Canaleta per determinar les proteccions d'inundabilitat i l'Avantprojecte d'urbanització per definir el traçat dels vials estructurants i les xarxes de serveis en alta.

   g) L'agenda de desenvolupament del sector, en funció dels recursos previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector. Les determinacions de l'agenda tindran consideració vinculant i només serà possible avançar els terminis si es justifica l'interès públic mitjançant una millora dels espais de dotació previstos a la fitxa corresponent, i una justificació, en termes ambientals, de la necessitat real de consum de nou sòl i de la disponibilitat de recursos hídrics, energètics i d'infraestructures de sanejament per atendre les noves demandes.

h) Als terrenys compresos en sectors urbanitzables, es podran autoritzar usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb les determinacions establertes a l'article 53 del TRLU.

En aquells casos en que s'hagi iniciat el procediment de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica però que els propietaris unànimement acordin no iniciar les obres d'urbanització en un termini màxim de 3 anys, també s'admetrà l'autorització d'usos provisionals destinats al lleure, l'esbarjo, a l'ús esportiu, recreatiu, turístic i cultural..

article 174. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, la executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de manera independent dels sectors.
2. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per a aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.
3. Els plans parcials hauran d'incorporar i/o considerar les normes i directrius de caràcter ambiental recollides en l'annex normatiu "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Banyoles".
4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:
   - Contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
   - Qualificar el sòl i regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.
   - Assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat.
   - Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
   - Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
   - Determinar detalladament l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportar un informe tècnic, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda. Si d'aquest informe se'n dedueix la necessitat de intervenir sobre la xarxa existent, el cost d'execució d'aquesta intervenció anirà a càrrec del sector, tal com estableix l'article 44 d) del TRLU, i complementàriament hauran d'executar-se les determinacions contingudes en els plànols proposta de revisió d'aquest POUM. El mateix criteri s'utilitzarà pel sistema d'infraestructures de sanejament.
   - Disposar d'una reserva, tant econòmica com d'espai, per preveure un sanejament autònom del sector per als casos on l'Agència no admeti la connexió al sistema públic de sanejament de forma prèvia a l'aprovació del projecte d'urbanització del sector.
   - Podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLU, i avaluar-ne el cost.
   - Podran dividir, si escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
   - Podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

   Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar-ne l'aprofitament.
6. En les fitxes corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats, en tot

cas, en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

7. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLU, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

   - La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.

   - La suma de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

8. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat:

   - En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.

   - Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

article 175. Paràmetres i condicions dels plans parcials de delimitació del sòl urbanitzable no delimitat.

1. Els paràmetres i les condicions dels plans parcials de delimitació es regulen a cadascuna de les fitxes de l'annex normatiu 1D, Plans parcials urbanístics de delimitació, que són:

SECTORS URBANITZABLES (SUND)		
Nom	Ús	Sup.
		Ha
SUND 1 - Font Pudosa	R	5,66
SUND 2 - Connexió Porquers	R	12,73
TOTAL		18,39

2. A les fitxes s'inclouen les determinacions següents:

   a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial de delimitació, amb la superfície corresponent expressada en m², segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie o.2 Qualificació i ordenació detallada del sòl, a escala 1:1.000.

   b) Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.

   c) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector, amb les especificacions següents:

      - El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre/m² sòl. Especificant els coeficients corresponents a usos residencials i complementaris. Altrament es podrà expressar l'edificabilitat màxima en termes de sostre absolut, sense indicar el coeficient d'edificabilitat brut, ja que aquest sempre ha de correspondre amb el sòl computable i no amb la totalitat del sòl del sector.

      - La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/ha, en els sectors residencials, en base al nombre màxim d'habitatges calculat segons els diferents tipus d'aprofitament amb el criteri d'optimitzar l'aprofitament residencial de l'habitatge protegit d'acord amb el principi de densitat dinàmica o densitat social.

      - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.

- Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.
- La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, sèries o.2 tenen valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents, a excepció que a la fitxa determini el seu caràcter vinculant.

d) Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

e) Les determinacions ambientals necessàries que avalin i garanteixin l'optimització dels recursos naturals, l'eficiència energètica, la millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, la gestió integrada de residus així com la incorporació de criteris de mobilitat sostenible. En qualsevol cas, si a l'àmbit de cada sector hi ha activitats en funcionament legalment implantades, amb independència del que s'estableixi concretament a la fitxa, s'hi admetran intervencions que millorin l'activitat sense la possibilitat d'ampliació de les construccions existents.

   Tan mateix els documents ambientals dels sectors d'ús residencial que confrontin amb sectors d'activitat hauran de verificar la compatibilitat de les ordenacions que es proposin amb l'objecte de garantir l'assoliment dels objectius de qualitat acústica en els nous edificis d'ús residencial o d'equipaments públics.

f) L'agenda de desenvolupament del sector en funció dels sexennis previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector.

g) L'agenda de desenvolupament del sector, en funció dels recursos previstos i els diferents processos necessaris pel desenvolupament del sector. Les determinacions de l'agenda tindran consideració vinculant i només serà possible avançar els terminis si es justifica l'interès públic mitjançant una millora dels espais de dotació previstos a la fitxa corresponent, i una justificació, en termes ambientals, de la necessitat real de consum de nou sòl i de la disponibilitat de recursos hídrics, energètics i d'infraestructures de sanejament per atendre les noves demandes.

   En qualsevol cas, prèviament al desenvolupament d'aquests sectors de sòl urbanitzable no delimitat caldrà justificar que s'han urbanitzat i edificat un mínim del 60% de sòl urbanitzable delimitat d'ús residencial.

h) Als terrenys compresos en sectors urbanitzables, es podran autoritzar usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb les determinacions establertes a l'article 53 del TRLU.

   En aquells casos en que s'hagi iniciat el procediment de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica però que els propietaris unànimement acordin no iniciar les obres d'urbanització en un termini màxim de 3 anys, també s'admetrà l'autorització d'usos provisionals destinats al lleure, l'esbarjo, a l'ús esportiu, recreatiu, turístic i cultural..

article 176. Desenvolupament i execució del sòl urbanitzable no delimitat

1. En el sòl urbanitzable no delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials de delimitació, la executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de manera independent dels sectors. Els Plans Parcials de delimitació requeriran la tramitació ambiental exigible en el seu moment per les legislacions vigents.
2. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per a aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.
3. Els plans parcials de delimitació hauran d'incorporar i/o considerar les normes i directrius de caràcter ambiental recollides en l'annex normatiu "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Banyoles".
4. Els plans parcials de delimitació podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
5. Els plans parcials de delimitació tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:
   - Contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

- Qualificar el sòl i regular els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.
- Assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat.
- Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- Establir les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- Determinar detalladament l'augment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportar un informe tècnic, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda. Si d'aquest informe se'n dedueix la necessitat de intervenir sobre la xarxa existent, el cost d'execució d'aquesta intervenció anirà a càrrec del sector, tal com estableix l'article 44 d) del TRLU, i complementàriament hauran d'executar-se les determinacions contingudes en els plànols proposta de revisió d'aquest POUM. El mateix criteri s'utilitzarà pel sistema d'infraestructures de sanejament.
- Disposar d'una reserva, tant econòmica com d'espai, per preveure un sanejament autònom del sector per als casos on l'Agència no admeti la connexió al sistema públic de sanejament de forma prèvia a l'aprovació del projecte d'urbanització del sector.
- Podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLU, i avaluar-ne el cost.
- Podran dividir, si escau, l'execució en subsectors i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
- Podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar-ne l'aprofitament.

6. En les fitxes corresponents de cada sector del sòl urbanitzable no delimitat, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats, en tot cas, en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.
7. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLU, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:
   - La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.
   - La suma de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.
8. Execució del Pla en sòl urbanitzable no delimitat:
   - En el sòl urbanitzable no delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.
   - Els plans parcials de delimitació hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

TÍTOL VII. SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.

article 177. Definició.

1. Determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable
2. El territori ordenat per aquest POUM es classifica, a efectes del règim jurídic del sòl, en sòl no urbanitzable d'acord amb els criteris i limitacions establertes per la legislació urbanística vigent, i el formen per raó dels següents factors:
   a) Els terrenys necessaris per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3 de la Llei d'Urbanisme.
   b) Els terrenys subjectes a un règim especial de protecció per la legislació sectorial, Pla d'Espais d'Interès Natural, Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines i Xarxa Natura 2000.
   c) Els terrenys que el POUM protegeix especialment donat el seu interès com a espais connectors ecològics.
   d) Els terrenys que el POUM delimita amb la finalitat de donar-los una protecció de caràcter territorial per raó dels seus valors funcionals (agraris i forestals), naturals o paisatgístics.
   e) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en el sòl urbà ni en el sòl urbanitzable.
   f) Els terrenys subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
   g) Els terrenys on concorren els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.
   h) La preservació del sòl agrari (rural i forestal) i la seva defensa davant d'ocupacions injustificades.
   i) La possibilitat d'implantació en sòl no urbanitzable d'explotacions ramaderes, industrials agrícoles, industrials artesanals de productes agraris, etc.
   j) Defensar el sòl agrari de les ocupacions urbanístiques i residencials no justificades.
   k) Facilitar l'establiment d'habitatges i instal·lacions complementàries per a la població rural vinculades a les explotacions.

article 178. Els espais oberts del planejament territorial.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, aprovat definitivament el 14 de setembre de 2010, i el Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament el 22 d'abril de 2010, estableixen les següents determinacions relatives al sistema d'espais oberts amb incidència en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Banyoles:

- Inclòs dins l'estructura dels espais protegits:

  PEIN Estany de Banyoles
  XARXA NATURA 2000

- Inclòs dins l'inventari dels espais i connectors que integren la xarxa d'espais de protecció especial:

  EIN 5 Puig de Miànigues- Guèmol

- Inclòs dins patrimoni geològic:

  EIN 3 Geozona de la conca lacustre de Banyoles

- Inclòs en protecció territorial

  Lió
  Riera les Arcades
  Terrenys al nord de la C-66

Riu terri (des d'una mica més amunt de la desembocadura del rec major fins al final del municipi)
Riu Garrumbert

article 179. Sòls de més del 20% de pendent.

1. D'acord amb el que assenyala el Pla Territorial General de Catalunya, l'article 9.4 de la Llei d'Urbanisme i el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, el present POUM considera sòl no apte per al desenvolupament urbà i l'edificació el sòl amb una pendent superior al 20%.
2. En el cas del sòl de protecció territorial, el sòl amb pendent superior al 20% queda exclòs de la possibilitat d'actuacions d'interès estratègic que requerissin urbanització o edificació.
3. Les parts del sòl de protecció preventiva que tinguin pendent superior al 20% quedaran excloses dels processos d'urbanització i edificació.

article 180. Sòl subjecte a riscos.

1. Els sòls subjectes a riscos geològics o d'inundació quedaran exclosos de qualsevol destí que hagi de comportar risc greu per a les persones.
2. Pel que fa al risc d'inundació, i quan així ho estableixin els planejaments sectorials o el pla territorial, s'admeten els usos, que compleixin amb les condicionants regulats al Decret 638/2016 que modifica el RDPH, que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, així com de la fondària i la velocitat de l'aigua a les inundacions que podrien produir-se. Caldrà igualment donar compliment a les determinacions de l'article 94 d'aquesta normativa.
3. El risc d'inundació a que fa referència aquesta norma està també relacionat a les deficiències de la xarxa de sanejament, als ponts i altres infraestructures urbanes mal dimensionades. En aquests casos, i de forma justificada, l'Ajuntament podrà limitar els usos en aquestes àrees.

CAPÍTOL II ELEMENTS PRÒPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 181. Elements propis del sòl no urbanitzable.

D'acord amb el que estableix l'article 67 del TRLU, l'Ajuntament de Banyoles podrà establir la relació dels béns protegits i les proteccions del medi rural i del medi natural, dins el sòl no urbanitzable, que pel seu interès geològic i biològic, i com a conseqüència cultural, científic i paisatgístic, són mereixedors d'una especial protecció, i ho farà a traves de la figura d'un Pla Especial.

article 182. Xarxa viària rural.

1. Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents en el terme municipal de Banyoles i els incorpora al sistema viari.
2. Es disposa de L'Inventari de Camins de la comarca del Pla de l'Estany redactat pel Consell Comarcal del Pla de l'Estany, que relaciona els camins del terme de Banyoles, diferenciant-los entre camins rurals i pistes forestals.

article 183. Característiques específiques de la xarxa de camins.

1. D'acord amb l'Ordre d'ajuts es van d'inventariar tots els camins rurals, camins forestals i pistes forestals, públiques i privades, dels municipis de la comarca. Les definicions d'aquests tipus de vial es troben a l'article 2 del Decret 166/1998:
   - Camins forestals (CF): Vies de terra o pavimentades, de circulació permanent, que serveixen per a la gestió, la vigilància i la defensa de les forests, amb una amplada mitjana de plataforma de 4 m., que formen la xarxa forestal bàsica.

- Pistes forestals (PF): Vies de terra o pavimentades, connectades amb les anteriors, i de característiques similars, construïdes primordialment per al transport dels aprofitaments forestals, amb una amplada mitjana de plataforma de 3 metres, que formen la xarxa forestal secundària.
- Camins rurals (CR): Vies construïdes en terreny natural, estabilitzades o pavimentades, de circulació permanent, construïdes per a la millora de les infraestructures agrícoles, ramaderes i forestals, i amb la finalitat de donar accés als nuclis rurals, cases aïllades i explotacions, o facilitar la unió entre nuclis rurals situats en zones rurals.

2. Aquest camins no poden superar els 4 metres d'amplada, excepte en revolts molt tancats o bé en els casos en que es puguin generar llocs de creuament de vehicles, poden anar a amplades de 5,50 a 6 metres.
3. La obertura de nous camins, vies rurals, itineraris o altre tipus de vialitat o actuacions sobre la xarxa de camins rurals sol·licitades per un particular requeriran la obtenció de llicència municipal i prèviament la tramitació d'un PAE de conformitat amb l'article 49 c) del TRLU. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.

   Si l'obertura de la nova via rural o camí forma part del sistema de comunicacions caldrà la tramitació d'una MPOUM.
4. Per tal de facilitar el trànsit de maquinaria agrícola, no es permetrà la construcció de tanques noves en un espai inferior a 5 metres de l'eix del camí.
5. Totes les noves construccions se separaran dels camins existents un mínim de 10 metres del límit de la propietat, excepte quan en la definició concreta del tipus de sòl s'estableixi una distància superior. Aquestes distàncies, considerades mínims desitjables, es podran disminuir justificadament en els casos en què la configuració del territori les faci inassequibles.

article 184. Divisions i segregacions de finques.

1. No són permeses les parcel·lacions urbanístiques. No es poden fer segregacions, divisions o fraccionaments de cap mena en contra del que disposa la legislació agrícola o forestal ni en contra de les condicions establertes per aquest POUM.
2. Les segregacions respectaran la superfície mínima senyalada a aquests efectes per a cadascun dels espais delimitats, sempre que les disposicions de la legislació agrària o forestal no n'estableixin una de diferent.
3. D'acord amb el que estableix el Decret 35/1990 i el Decret 169/1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, el present POUM recull com a superfícies mínimes de les finques del terme municipal, les següents:
   - En àrees forestals o de bosc: 25 Ha
   - En àrees agrícoles : 4,5 Ha en conreu de secà i 1,25 Ha en conreu de regadiu
4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:
   - Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a les establertes en el punt anterior.
   - Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic.
   - Quan aquelles no tinguin els seus límits definits per accidents topogràfics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins.
5. Es podran autoritzar segregacions inferiors a les superfícies fixades en el punt 3 quan aquestes s'agrupin a finques limítrofes i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la que, en cada cas, sigui d'aplicació. En aquests casos, haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.
6. Només s'admetran segregacions de superfície inferior a la mínima establerta per a cada espai quan es compleixin els supòsits contemplats a l'article 18 del RPLU o els de l'article tercer del Decret 169/1983, de 12 d'abril..

7. El Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació és l'organisme competent per a l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de les unitats mínimes de conreu, per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

8. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a fiscalització prèvia municipal i si es donen els supòsits contemplats a l'article 27 del RPLU s'haurà de declarar la innecessària llicència de parcel·lació. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla.

9. Tota divisió o segregació que no compleixi els anteriors requisits dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, i no es permetrà l'edificació ni canvi d'ús en els terrenys resultants sense perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries.

article 185. Tanques.

1. Amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en els sòls no urbanitzables.

2. En els casos degudament justificats en que, per l'activitat autoritzada sigui necessària la construcció, i l'Ajuntament així ho autoritzi, aquesta es construirà de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplaci ni barri el pas als camins existents. Només s'admetran els tancats de parcel·la amb elements vegetals, arbustos autòctons dels relacionats en els annexos, o amb estaques i filats en el cas que l'activitat ho recomani. Les tanques o les seves parts, formades per filats o altres tipus d'elements metàl·lics, hauran de ser totalment diàfanes i congruents amb el caràcter rural de l'espai, i hauran de ser permeables a la fauna, el que suposa tancaments amb malla de 10 cm de costat com a mínim. En qualsevol cas les tanques que s'autoritzin que confinin amb la xarxa viària rural es separaran d'aquesta una distància mínima de 5 metres de l'eix de la xarxa rural.

   2bis. En explotacions ramaderes les tanques s'han d'adequar, en tots els casos, els requisits mínims que estableix la normativa sectorial vigent en matèria de seguretat.

3. En les tanques vegetals d'edificacions situades a menys de 500 m de masses forestals s'hauran d'utilitzar espècies de baixa inflamabilitat, d'entre les relacionades als annexos.

4. En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tinguin les característiques pròpies de les tanques urbanes.

5. Amb tot això, l'Ajuntament admetrà la reposició de les tanques existents de pedra així com la formació d'un tancat amb paret de pedra de la zona al voltant de les edificacions residencials separat, com a màxim, 30 m d'aquestes, quan les característiques particulars de la intervenció ho aconsellin, no superant aquestes parets l'alçada de 1,40 metres. També s'admetran tancats de muntants de fusta i filat metàl·lic. Els tancaments, a més, han de ser diàfans i congruents amb l'espai.

6. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Banyoles adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les tanques implantades sense llicència municipal.

7. En el cas que fossin tanques vegetals, s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwimia amylovora),i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22 de febrer de 2007, pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora). També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

8. A l'Annex 2 d'aquestes normes, es relacionen les espècies vegetals per a tanques i s'haurà de tenir en compte l'aplicació de l'ordre AAM/77/2015 de 9 d'abril per la qual es declara d'utilitat publica la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures contra la prevenció i lluita..

article 186. Arbres i vegetació.

1. La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats estan subjectes a l'autorització del servei competent i en qualsevol cas s'haurà de comunicar prèviament a l'Ajuntament. L'autorització d'aprofitament de fustes i llenyes està subjecte a l'autorització o comunicació a l'administració forestal competent..

2. Per qualsevol obra que es realitzi al terme municipal i en la qual les operacions de les obres o pas de vehicles i maquinària es realitzi a menys de 5 metres de distància d'un arbre amb diàmetre superior a 35 cmts., prèviament a l'inici dels treballs, aquests arbres s'hauran de protegir al llarg del tronc en una

alçada no inferior als 3 metres des de terra i en la indicada pels serveis tècnics municipals. Aquestes proteccions seran retirades un cop acabada l'obra.

3. Els arbres singulars, quan estiguin subjecte a alguna intervenció que comporti la seva afectació, obligatòriament s'han de trasplantar o realitzar plantació de restitució de la mateixa espècie segons les fórmules proposades a les normes tècniques de tractament d'arbrat.

article 187. Publicitat.

1. Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.
2. La col·locació de cartells i altres mitjans de propaganda visible des de la via pública, requeriran llicència municipal, sense perjudici de les altres intervencions administratives, i s'hauran d'ajustar a la normativa específica que aprovi l'Ajuntament.
3. No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de propaganda que, per la seva ubicació o característiques, limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.
4. La Corporació Municipal podrà acordar la retirada dels cartells i d'altres mitjans de propaganda o publicitat que perjudiquin la contemplació del paisatge o n'alterin l'harmonia.

article 188. Denegació de llicències motivades per la protecció del medi ambient.

1. L'Ajuntament, d'acord amb les disposicions d'aquest Pla, podrà acordar motivadament la inadmissió a tràmit de les sol·licituds o la denegació de la llicència d'edificació, d'instal·lació o ús, d'acord amb la regulació de l'article 49.2 del RPLU, quan les característiques de l'activitat que es vulgui portar a terme, la disposició de l'edificació o llurs instal·lacions, o llurs efectes sobre l'entorn, generi conseqüències molestes per al medi ambient, tals com la contaminació atmosfèrica, pertorbacions sonores o vibracions, risc d'explosió o incendi, riscs mecànics o similars, alteració de la perspectiva o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica, o bé introducció d'espècies vegetals invasores o no adaptades a les condicions naturals del municipi.
2. D'altra banda, en funció del que preveu l'article 9 de la Llei d'urbanisme per a la protecció de les edificacions que s'hagin de construir en paisatges oberts i naturals, i en entorns de les vies i camins de trajecte pintoresc, de forma que la situació, massa, alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, o no trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva, l'ajuntament podrà exigir la presentació d'un estudi paisatgístic per a qualsevol intervenció de manera complementària a aquelles que ja tenen regulada la exigència de presentar un estudi d'impacte i integració paisatgística.

CAPÍTOL III USOS EDIFICACIONS i INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

article 189. Disposicions generals. Règim dels usos per al sòl no urbanitzable.

1. Per tal d'evitar la transformació de la destinació o naturalesa del sòl no urbanitzable i d'impedir o lesionar la realització dels valors que el POUM protegeix o preserva, i les finalitats que persegueix, aquest pla regula els usos admesos i les construccions per a cadascun dels espais que es delimiten.

   Tanmateix la realització d'aquests usos s'ha d'efectuar segons la reglamentació específica de cada tipus d'espai en què aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable, i d'acord amb les disposicions generals vigents o que s'estableixen per als béns catalogats.
2. S'admeten els usos que, de manera general, es detallen a l'article 47 del TRLU, pels quals es regiran, a banda de la normativa sectorial que els sigui d'aplicació per la reglamentació específica de les diferents zones, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.

   a) S'admeten, en general, els usos i aprofitaments agrícoles, forestals i cinegètics, d'explotació de recursos naturals, així com els usos ramaders extensius que no necessitin instal·lacions d'estabulació permanent i els de caràcter intensiu limitats als Annexes II i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats. També s'admeten els usos de

manipulació i transformació de productes i els destinats a la prestació de serveis sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat en una explotació agrícola o ramadera sota una direcció empresarial comuna.

b) També són admeses les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el sòl no urbanitzable del municipi, amb les limitacions establertes pels espais d'especial protecció. No s'admeten parcs eòlics ni parcs d'energia solar ni activitats extractives, ni noves granges en els àmbits de protecció especial.

c) L'ús d'habitatge familiar, habitatge d'ús turístic, allotjament de persones treballadores temporeres, d'establiment hoteler excloent la modalitat d'hotel - apartament, activitat de càmping i aparcament de caravanes, d'establiment de turisme rural i d'activitats d'educació en el lleure en les zones i condicions en que s'admeti, hauran de complir les condicions que, en aquest sentit, estableix el TRLU.

3. Són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats específiques que, per en cada zona, es defineixi.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la pèrdua o degradació de sòl agrari, la degradació del paisatge i dels valors naturals i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure, de forma específica i justificar-ho tècnicament en el projecte que, en el seu cas, es redacti, la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la restauració de les masses arbrades.

5. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, forestals, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.

article 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 ai 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 mateixes 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.

article 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 10 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.

article 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/0 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 distancies 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.

article 193. Construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres.

1. Són construccions destinades a l'allotjament de persones temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats de l'explotació agrària.
2. Les construccions destinades a aquest ús s'ajustaran als següents paràmetres.
   - Seran construccions a precari, vinculades a l'activitat agrària i mentre aquesta duri, i s'admetran sempre i quan es demostri que no hi ha cap altra alternativa en edificacions existents, i que no hi ha possibilitats d'ocupació en sòls urbans o urbanitzables.
   - La seva construcció no superarà la superfície màxima de 6 m2/per persona temporera més els espais comuns.
   - Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa, amb un límit màxim de 5,00 m al punt més alt de la coberta.
   - La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 10 metres.
   - El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
   - Aquestes construccions no són ampliables, ni transformables a cap altre ús residencial.
   - En tots els casos en que es plantegin noves intervencions o bé sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran al que determinen aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge. En cas d'ampliació d'una edificació preexistent, ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.

article 194. Habitatges familiars.

1. El tipus d'ordenació de les noves edificacions, i les ampliacions de les existents, en els espais i situacions on es permetin, és el d'edificació aïllada.

2. Per a la construcció de noves edificacions destinades a habitatge familiar s'ha d'acreditar, d'una banda, la preexistència de l'explotació agrícola o ramadera, que estigui configurada com una unitat econòmica tant des del vessant de la legislació fiscal com de la sectorial o que formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna i d'altra banda, la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i s'ha de destinar a residencia habitual de la persona titular de l'explotació o de qui exerceixi les funcions esmentades. Tan mateix s'haurà de demostrar la inviabilitat d'ocupar sòls urbans o urbanitzables.

3. La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.

4. Les ampliacions d'edificacions legalment existents, diferents de les incloses en el catàleg de masies i cases rurals, i les noves construccions, en els casos on s'admeti la seva construcció, s'ajustaran als següents paràmetres:

   - Els habitatges familiars no superaran la superfície màxima de 200 m2 per a l'edificació principal, essent admès un sostre complementari per edificacions auxiliars, garatges, porxos, etc... d'un màxim de 40 m2.
   - Les edificacions de nova planta no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 7,00m al punt més alt de la coberta.
   - Les edificacions se separaran dels límits de la finca la distància de 10 metres.
   - Les ampliacions admeses pel present POUM queden limitades a un màxim del 20% del volum existent una sola vegada. En cap cas es superarà la superfície màxima construïda de 240 m2, entre edificació principal i complementària. Caldrà justificar que l'ampliació es destina a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrícola o ramadera i que es configuri constituint un conjunt arquitectònic composat amb l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificacions annexes o bé conformant un nou volum junt a l'actual.
   - L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.
   - Es permet únicament la construcció de piscines descobertes com a instal·lació esportiva complementària de l'habitatge, sempre que s'ubiquin íntegrament en una distància màxima de 30 metres a qualsevol punt de l'habitatge.
   - No s'admeten instal·lacions esportives vinculades a l'habitatge que alterin significativament les condicions del terreny natural.
   - Totes les instal·lacions esportives cobertes i/o tancades, vinculades a l'habitatge, computen dins el sostre edificable admès.
   - Els edificis mantindran un caràcter compacte amb un sol volum o bé un volum principal predominant amb altres d'agregats a ell d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
   - El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%.
   - Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
   - Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió, ràdio i les parabòliques s'ajustaran a la normativa sectorial vigent. Ara bé, es col·locaran preferentment sobre la coberta, procurant no ocupar les posicions de màxima visibilitat des dels espais públics exteriors.
   - Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques i determinar el sistema de captació d'aigua potable.

article 195. Regulació de les activitats d'explotació de recursos naturals.

1. Es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural del terreny.
2. Aquesta activitat haurà de tenir sempre un caràcter temporal. En qualsevol cas, hauran de situar-se a un mínim de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables.

3. Les activitats extractives han d'obtenir la Declaració d'impacte ambiental d'acord amb la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats
4. Les activitats extractives no es podran iniciar sense les autoritzacions i les concessions administratives que els corresponguin segons la seva naturalesa, a més de la pertinent llicència municipal per a l'exercici d'aquesta activitat.
5. Per a la concessió de la llicència municipal serà necessària l'aportació d'un projecte tècnic, que es tramitarà d'acord amb el procediment de l'article 49 del RPLU, que haurà de descriure: l'activitat que es vol desenvolupar, els mitjans que s'utilitzaran, els desmunts i els anivellaments previstos, la durada estimada de l'explotació i els volums i les característiques de l'extracció. També caldrà presentar un projecte de reposició del sòl un cop finalitzada l'extracció, en el qual es farà constar la descripció del sòl abans d'iniciar-se l'extracció, àrea afectada, les precaucions que s'adoptaran per a les àrees pròximes i per no afectar la conformació del paisatge, l'estat en que quedarà el terreny un cop realitzats els moviments de terra i les operacions que la persona interessada proposa de realitzar per integrar els sòls afectats en el seu entorn i paisatge, així com el pressupost d'aquestes obres.
6. Quan les activitats anomenades de millora agrícola de finques comportin unes actuacions d'excavació i/o terraplè que per la seva naturalesa i la seva tècnica executiva puguin ser assimilables a activitats extractives, o amb una variació de terres superior als 25.000 metres cúbics/hectàrea, aquestes es consideraran com a activitats d'abocament de terres o extractives, segons el cas, i per tant s'hauran de tramitar coma tals.

article 196. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

1. Solament es podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'interès públic, segons es preveu a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU, seguint el procediment previst a la citada Llei, sempre i quan es compleixin, a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable, les específiques de cada zona i les que es defineixen a continuació.
2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar les raons en que es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general o en l'indret on es proposa la seva situació.
3. Per a les instal·lacions que, en aplicació d'allò establert a la Llei d'Urbanisme, es declarin d'interès públic, s'haurà de redactar un Pla especial urbanístic o Projecte d'actuació específica en funció del cas, que contempli, com a mínim, les següents determinacions:
   a) Justificació explícita de la compatibilitat de l'actuació amb la protecció dels valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics de les zones confrontants, així com la inexistència de riscos ambientals o d'altre tipus.
   b) Definició de les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures correctores per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.
   c) Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de la finca i als camins rurals, que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.
   d) Determinar que el sostre edificable serà el que de manera justificada sigui necessari per al desenvolupament de l'activitat d'interès públic. Ordenar i definir els accessos, instal·lacions complementàries, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el desenvolupament de l'activitat proposada.
   e) En la memòria caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on se situïn i amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació per a la zona que es tracti, la justificació de la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà i comprendrà un estudi econòmic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposades.
   f) S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a l'extinció d'incendis i altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte de la reserva de franges de protecció.
   g) Caldrà també incorporar un estudi d'impacte i d'integració paisatgística que haurà de tenir el contingut fixat pel l'article 19 del Decret 343/2006 que desenvolupa la Llei 8/2005 de Protecció, gestió i ordenació del paisatge.
4. En aquells casos que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament de Banyoles exigirà el compliment d'aquelles condicions necessàries per garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.

article 197. Condicions generals de les edificacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 6.d) de l'article 47 del TRLU es podran autoritzar, en el sòl no urbanitzable, les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
2. En la sol·licitud de llicències de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions i instal·lacions que es projectin i respectar les condicions generals de localització de les edificacions, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

article 198. Xarxes de Transport d'energia elèctrica o d'altres, i telecomunicacions.

1. En cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc.…, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran soterrats excepte que, per causes tècniques i/o econòmiques degudament justificades, ho impossibilitin.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials, a excepció que sigui per l'estesa de petites xarxes de subministrament a veïnats o masies. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que, potencialment, comportin riscos d'electrocució de les aus.
3. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà, si així s'estableix en la legislació vigent, el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes que recull la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i la Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental.
4. En els edificis destinats als serveis tècnics relacionats amb els sistemes energètics i telecomunicacions, situats en el sòl no urbanitzable, caldrà preveure tipologies constructives pròpies, com ara cobertes a dues aigües amb teula àrab o bé un tractament cromàtic adient a l'entorn on s'ubiquin.

article 199. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals. El catàleg de masies i cases rurals.

1. En data 23 de juliol de 2013 la Comissió d'Urbanisme de Girona va donar la conformitat al text refós del Pla Especial Urbanístic de Masies i Cases Rurals del terme municipal de Banyoles.
2. D'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 de l'article 47 del TRLU, és permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques amb vista a destinar-les a habitatge familiar, establiment hoteler, excloent la modalitat d'hotel - apartament, a establiment de turisme rural, i a activitats d'educació en el lleure.
3. Amb aquesta finalitat, i als efectes del que es preveu a l'apartat 2 de l'article 50 del TRLU sobre les edificacions existents en el sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, masies i cases rurals existents relacionades en el Catàleg, les intervencions proposades s'hauran d'ajustar als requisits previstos per la Llei d'Urbanisme, les regulacions que contenen, amb caràcter general, les presents normes i aquelles específiques que dicta el Catàleg de Masies i Cases Rurals.

   Igualment, en el cas d'edificacions incloses al Pla Especial de Protecció del Patrimoni, les intervencions s'ajustaran a les regulacions específiques que, per cada element catalogat, es fixin.
4. Aquestes edificacions poden ser destinades a l'ús d'habitatge familiar, a l'ús d'establiment hoteler, excepte en la modalitat d'hotel – apartament, a l'ús de turisme rural i a activitats d'educació en el

lleure, artesanals, artístiques o de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris. Les construccions a que fa referència l'apartat 3.b i 3.c, requeriran prèviament la seva incorporació en el catàleg de Masies i Cases Rurals, i en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge unifamiliar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn respectiu.

5. En tots els casos en que es plantegin intervencions sobre edificacions i elements construïts existents, aquestes s'ajustaran al que determinen aquestes normes, en relació a mesures de protecció al paisatge.
6. En el Pla Especial de Masies i Cases Rurals s'incorpora igualment una relació d'habitatges en sòl no urbanitzable per a la seva identificació que no s'inclouen dins les característiques de Masies i Cases Rurals, i que la seva regulació ve determinada pel esmentat Pla Especial sempre que no contradigui les determinacions de les presents Normes.

article 200. Condicions generals per a la rehabilitació i reconstrucció d'altres construccions existents.

En sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats per l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme, s'admet la reconstrucció i rehabilitació d'altres construccions a més de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, o bé per a corregir en l'impacte ambiental o paisatgístic vigent, d'acord amb les condicions i característiques regulades a l'article 47.3 del TRLU, si bé per incorporar les intervencions contemplades a les lletres b) i c) de l'article 47.3 del TRLU caldrà prèviament la seva incorporació en el catàleg de Masies i Cases Rurals.

article 201. Règim dels usos i edificacions existents en el sòl no urbanitzable.

1. Les edificacions i usos legalment implantats que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes.
2. Les edificacions residencials legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la vigent llei d'urbanisme i que, per tant, actualment no serien autoritzables, podran romandre sobre el territori si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes. Aquestes edificacions hauran de mantenir l'ús autoritzat en el seu moment i podran realitzar obres de reforma i consolidació, sempre que no s'hagin de refer llurs fonaments i parets mestres que afecti a una superfície màxima del 20% l'edificació existent.
3. Les edificacions legalment implantades per a usos diferents que l'habitatge o dels propis de la naturalesa agrària o ramadera que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la Llei d'Urbanisme, poden romandre sobre el territori en tant es mantingui l'ús concret que va ser objecte d'autorització, si el present POUM no ho impedeix. No es permetran ampliacions d'aquestes edificacions i usos, a excepció que mitjançant un pla especial urbanístic es justifiqui que es compleixen les condicions establertes en la disposició transitòria quinzena del TRLU. Els canvis d'ús s'han d'ajustar a les determinacions de la Llei d'Urbanisme, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte de l'autorització.
4. En el cas d'edificacions o usos existents implantats il·legalment, en els quals hagi prescrit l'acció de reposició, s'haurà d'aplicar estrictament el règim de fora d'ordenació. Si l'acció de reposició no ha prescrit, no es pot autoritzar cap tipus d'obra ni d'ús i s'han d'aplicar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que preveu la Llei d'Urbanisme. Per a les edificacions o usos fora d'ordenació, s'executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Banyoles per tal de minimitzar els impactes que produeixin.
5. Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Banyoles adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

article 202. Tipus d'intervencions d'edificacions, instal·lacions i infraestructures

D'acord amb les determinacions del PDUPE, amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus de qualificacions en sòl no urbanitzable, i sense perjudici de les

especificacions establertes per la legislació urbanística derivada i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural, les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural i d'altres assimilables. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives o determinades activitats complementàries a l'agricultura que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca. Finalment també les es aules d'entorn rural, aules de natura, aules d'educació en el lleure i les altres assimilables que compleixin la protecció i valoració del medi natural. Aquestes escoles de natura comptar amb un projecte educatiu adequat.

B. No aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic.

No contribueixen a la gestió i millora del territori no urbanitzat, natural o agrari, ja que aquest els proporciona únicament un espai d'ubicació i, per tant, les edificacions són sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per agricultura intensiva i les granges que no formin part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen , o determinades edificacions i instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl com les previstes als articles 192 i 193. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden incloure's en el tipus A.

C. Són d'interès públic.

Infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, que comprenen:

Infraestructures lineals (CI) com carreteres, ferrocarrils, conduccions, etc.; elements d'infraestructures (C2) com, parcs solars, parcs eòlics, depuradores, plantes de tractament de residus etc.…; i elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

CAPÍTOL IV QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 203. Qualificació urbanística del sòl no urbanitzable.

1. Als efectes de regular les actuacions aquest POUM seguint la codificació que estableix el Mapa Urbanístic de Catalunya MUC qualifica el sòl no urbanitzable, i amb les definicions del PDUPE, atenent a la seva naturalesa i valor, en:
   - N1 Rústic
   - N2 Protecció

     N2.1a Sòl d'interès agrari
     N2.1f Sòl d'interès paisatgístic

     N2.2 Sòl de preservació d'infraestructures
   - N3 Protecció especial

     N3.1a Sòl inclòs en PEIN o XN 2000, agrícola.
     N3.1f Sòl inclòs en PEIN o XN 2000, forestal

     N3.2a Sòl de valor natural i connector, agrícola.
     N3.2f Sòl de valor natural i connector, forestal.
2. Al sòl N1 Rústic, en funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament.
3. En els sols que estan inclosos en els diferents sectors del PEPOR, per identificar-los els acompanya un epígraf s"n", que correspon al número de cada sector

article 204. Rústic. Clau N1.

1. Comprèn la resta de terrenys del sòl no urbanitzable que, sense una protecció específica, es considera que han de mantenir la seva condició de no urbanitzable. Estan destinats a conreus

agrícoles, prats, pastures i l'existència de boscos, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per al desenvolupament de les activitats agrícoles i ramaderes i, en general, de les altres activitats o usos admesos com a compatibles. En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament

2. Espai Agrícola. N1a-

Aquest POUM estableix, com a prioritària, la conservació i recuperació dels espais agrícoles i de les terres de conreu atenent a la seva funció productiva, per la seva elevada qualitat paisatgística i pel seu interès en el manteniment de la biodiversitat.

En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic, de tal manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per la vegetació dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt.

Donat l'alt risc de contaminació per nitrats d'origen agrari, i atès que els municipis veïns són vulnerables, serà d'obligat compliment el que determina el 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.

Els usos admesos en els espais qualificats de rústic agrícola, són:

a) Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.

b) Ús ramader extensiu; semi - intensiu i intensiu, en règim d'estabulació permanent, regulats per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, excepte les explotacions classificades en l'Annex I, en funció de la dimensió i productivitat de la finca.

c) No s'admet l'ús de bestiar porcí en el sud i oest de la variant de Banyoles, carretera C-66 de Girona a Olot.

d) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

e) A les edificacions en que així es determina en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que es relacionen en aquest POUM i a les que es determini en el Pla Especial Urbanístic de Maies i Cases Rurals a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel - apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna. Les construccions a que es fa referència als apartats b i c de l'article 47.3 bis del TRLU, no es poden destinar a l'ús d'habitatge familiar.

f) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.

g) Els usos de prestació de serveis permesos en l'article 48.1.c del RLU, exclusivament lligats a productes propis, i els usos permesos en l'article 48.1.d del RLU, per als centres de jardineria. El procediment per a l'aprovació d'aquestes activitats és el definit en els articles 49 i següents del RPLU.

h) Els aparcaments associats a qualsevol activitat autoritzada hauran d'incorporar un tractament paisatgístic adequat a l'entorn on s'ubiquin.

i) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, que requeriran la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

3. Espai Forestal. N1 f-

Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

Seran d'aplicació les determinacions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Als plànols d'ordenació s'estableixen les delimitacions de les franges de protecció d'incendis aprovades pel Ple de 28 de setembre de 2015 per l'Ajuntament de Banyoles.

Els usos admesos en els espais qualificats de rústic forestal, són:

a) Usos propis d'una activitat d'explotació forestal.

b) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, que inclou les activitats col·lectives de caràcter esportiu, excloent les de motor.

c) A les edificacions en que així es determina en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que es relacionen en aquest POUM i a les que es determini en el Pla Especial Urbanístic de Maies i Cases Rurals a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel - apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna. Les construccions a que es fa referència als apartats b i c de l'article 47.3 bis del TRLU, no es poden destinar a l'ús d'habitatge familiar.

d) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associat a l'activitat forestal.

e) Els usos de prestació de serveis permesos en l'article 48.1.c del RLU, exclusivament lligats a productes propis, derivats d'una activitat forestal. El procediment per a l'aprovació d'aquestes activitats és el definit en els articles 49 i següents del RPLU.

f) Els aparcaments associats a qualsevol activitat autoritzada hauran d'incorporar un tractament paisatgístic adequat a l'entorn on s'ubiquin.

g) Les construccions destinades a l'activitat de càmping, que requeriran la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic només s'admetran si l'activitat de càmping es desenvolupa en terrenys que confinin amb espai forestal sigui inferior al 25% de la superfície de l'activitat.

h) S'admetrà la transformació de terrenys forestals a agrònoms quan la rompuda consisteixi en la geometrització i/o ampliació de camps per facilitar el treball de la nova maquinaria agrícola. El percentatge màxim d'ampliació del camp s'estableix en el 15%. També s'admetrà la repercussió d'antigues terres agrícoles si els costos tècnics ho permeten. En qualsevol cas aquestes transformacions estan subjectes a l'autorització de l'administració forestal competent, i en qualsevol cas prevaldran les determinacions que consten a l'article 177.3 de la Llei 2/2014.

article 205. Protecció. Clau N2.

1. Comprèn els terrenys del sòl no urbanitzable que no tenen una protecció específica per un planejament territorial o sectorial i que es considera que cal també protegir , amb les següents finalitats:

   a) Evitar la transformació i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com espais naturals, productius o culturals.

   b) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.

   c) Preservar aquells terrenys necessaris per al cicle hidrològic.

   d) Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts.

2. El POUM, distingeix dues àrees de sòl subjectes a protecció:

   - Sòl d'interès agrari i /o paisatgístic N2.1. Amb l'epígraf "a" si és agrari o "f" si és paisatgístic.
   - Sòl de protecció d'infraestructures N2.2

   Definició del sòl d'interès agrari i paisatgístic.

   Correspon a àrees d'activitats agràries d'interès per al territori, en aquells terrenys que aporten paisatges significatius o identitaris de l'àmbit territorial i també en terrenys que per estar molt poc contaminats per l'edificació convé mantenir en el període de vigència del pla com espais no urbanitzats estructuradors de l'ordenació del territori.

   Definició del sòl de preservació de corredors d' infraestructures.

   En àrees de sòl que, per raó de la seva situació al llarg de determinades infraestructures o en llocs crítics del territori, han de quedar excloses de transformacions urbanístiques amb la finalitat de no dificultar futures propostes de millora de la mobilitat territorial o de dotació d'infraestructures en general.

L'autorització relativa a les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb la legislació urbanística i l'execució d'infraestructures que s'empara en la legislació sectorial han de tenir en compte les següents recomanacions referides als tipus d' intervenció que estableix l'article 202.

3. Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic. S'admeten les intervencions següents en funció del tipus:

   A. Autoritzable d'acord amb la parcel·lació i la morfologia de l'espai.

   B. Autorització restringida. Autorització especialment condicionada a la seva correcta integració paisatgística i inserció territorial. Factor favorable si forma part d'una finca molt més gran que l'espai que ocupa i contribueix de forma demostrable a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca. Especial atenció a la integració paisatgística.

   C. 1.- Autorització admissible. Exigència d'assegurar la permeabilitat necessària i el mínim impacte sobre l'estructura de les parcel·les agràries i sobre les infraestructures necessàries per desenvolupar l'activitat agropecuària. Especial atenció a la integració paisatgística.

   C. 2.- Autorització admissible. Especial atenció a la integració paisatgística. Factor favorable si es tracta d'activitats complementàries a les pròpies de la producció agrària per ajudar a mantenir l'activitat agrícola del conjunt de la finca i, en el cas de les plantes solars, si s'ubiquen sobre sòls de secà o baixa productivitat.

   C. 3.- Autorització excepcional i si no existeixen alternatives raonables en sòl de protecció preventiva o en contigüitat amb els assentaments existents. Especial atenció a la integració paisatgística.

   Els usos admesos són:

   a) Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola o ramadera.

   b) Ús ramader extensiu; semi - intensiu, regulats per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, limitant-se a aquelles corresponents als annexes II i III de la Llei 20/2009.

   c) No s'admet l'ús de bestiar porcí en el sud i oest de la variant de Banyoles, carretera C-66 de Girona a Olot.

   d) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

   e) A les edificacions en que així es determina en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que es relacionen en aquest POUM i a les que es determini en el Pla Especial Urbanístic de Maies i Cases Rurals a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel - apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna. Les construccions a que es fa referència als apartats b i c de l'article 47.3 bis del TRLU, no es poden destinar a l'ús d'habitatge familiar.

   f) Habitatge familiar o allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associat a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals.

   g) Els usos de prestació de serveis permesos en l'article 48.1.c del RLU, exclusivament lligats a productes propis, i els usos permesos en l'article 48.1.d del RLU, per als centres de jardineria. El procediment per a l'aprovació d'aquestes activitats és el definit en els articles 49 i següents del RPLU.

   h) Els aparcaments associats a qualsevol activitat autoritzada hauran d'incorporar un tractament paisatgístic adequat a l'entorn on s'ubiquin.

4. Sòl de preservació de corredors d'infraestructures. S'admeten les intervencions següents en funció del tipus:

   A. S'admeten les de fàcil desplaçament o armonització curta. També es poden admetre les que no compleixin aquest requisit i es comprovi que no han d'afectar la funció d'aquest sòl i aquelles que, tractant-se d'elements motivats per l'explotació agrària d'aquest sòl, no tinguin una alternativa raonable de localització.

   B. Autorització no admesa pel que fa a instal·lacions de nova planta i restringida pel que fa a ampliacions d'edificacions existents.

   C. 1.- Admès.

   C. 2.- Admès si va associat a la funcionalitat del corredor.

   C. 3.- No admès.

5. Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si es compleixen els requisits del present POUM a què estiguin subjectes

   Les edificacions legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la llei d'urbanisme i que, per tant, actualment no serien autoritzables, es podran mantenir, però només es podran autoritzar ampliacions quan es justifiqui que aquestes representen una adaptació a normatives d'habitabilitat, d'accessibilitat o de millora energètica. Quan siguin admeses les ampliacions, aquestes no podran superar un 10% de la superfície construïda ni del volum edificat existents.

   Les edificacions o usos existents implantats il·legalment pels quals hagi prescrit l'acció de reposició, executaran les actuacions necessàries que dicti l'Ajuntament de Banyoles per tal de minimitzar els impactes que produeixin. Aquestes edificacions restaran en situació de fora d'ordenació. No s'admetran ampliacions d'aquestes edificacions ni intensificació, substitució o transmissió de les activitats.

   Amb l'objectiu de recuperar la integritat formal del territori rural, l'Ajuntament de Banyoles adoptarà mesures per al desmuntatge o enderroc de les construccions no catalogades destinades a activitats subjectes a autorització ambiental quan aquestes cessin definitivament. S'entendrà que una activitat ha cessat definitivament quan es produeix un període d'inactivitat superior a un any.

   Les condicions per a la implantació d'hivernacles, o d'altres elements d'edificació que fossin necessaris per a l'agricultura, sempre que afectin a àmbits significatius de l'espai agrícola, es determinaran mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari.

   Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció N2, així com la millora dels existents en aquesta classe de sòl, adoptaran solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i evitaran interferir els corredors hidrogràfics i biològics ajustant-se, en tot cas, a la Llei 6/2001 i a la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de Prevenció i control ambiental de les activitats.

article 206. Protecció Especial. Clau N3.

1. S'inclouen en aquests tipus aquells sòls en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i aquells que e[Pla considera que cal preservar pel seu valor natural i connectiu.
2. A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest Pla i en coherència amb el Pla director i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen els següents subtipus de sòl, reflectits en els plànols d'ordenació:

   - Sòl inclòs en PEIN o Xarxa Natura 2000. N3.1.
   - Sòl de valor natural i connectiu. N3.2.

   En funció de si es tracta d'espai agrícola o forestal s'acompanya de l'epígraf a) o f), respectivament.
3. A l'espai PEIN de l'Estany de Banyoles li és d'aplicació la següent normativa:

   - La normativa general del PEIN (Llei 12/1985, de 14 juny, d'espais naturals) i la que surt publicada a la Resolució MAH/3442/2004, de 3 de desembre, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 30 de novembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Estany de Banyoles.
   - També són d'aplicació les directius de la xarxa Natura 2000 pel que fa als espais naturals d'aigües continentals (apartat II.9.1 de l'acord de govern GOV/112/2006, de 5 de setembre de 2006).
   - Finalment també és d'aplicació la resolució de 18 desembre de 2002, de la Direcció General de Conservacion de la Naturaleza, per la qual es disposa la publicació de l'Acord de Consell de Ministres de 15 de novembre de 2002, pel qual s'autoritza la inclusió en la llista de Conveni de Ramsar de 2 de febrer de 1971, relatiu a aiguamolls d'importància internacional especialment com a hàbitat d'aus aquàtiques, de l'Estany de Banyoles.
4. El sòl de protecció especial del present Pla incorpora el sòl amb risc i/o afectacions naturals. Per aquest motiu, no s'ha creat una ulterior categoria, ja que s'entén que les situacions de risc, afectació i vulnerabilitat queden incloses en un sòl on no són previsibles transformacions importants.

5. En relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del TRLU, s'entén que el sòl de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'esmentat article 47 del TRLU, i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial.

6. Els usos admesos són:

   a) Usos agrícoles, propis d'una activitat agrícola o ramadera.
   b) Ús ramader extensiu; semi - intensiu, regulats per la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, limitant-se a aquelles corresponents als annexes II i III de la Llei 20/2009. Aquest ús ramader no inclou el porcí que no s'admet.
   c) Activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
   d) A les edificacions en que així es determina en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni que es relacionen en aquest POUM i a les que es determini en el Pla Especial Urbanístic de Maies i Cases Rurals a què es refereix l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, són admissibles els usos d'habitatge familiar, establiment hoteler exceptuant la modalitat d'hotel - apartament, establiment de turisme rural o les activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques, de restauració, a equipaments o a serveis comunitaris, amb les condicions que s'hi estableixin per a cadascuna. Les construccions a que es fa referència als apartats b i c de l'article 47.3 bis del TRLU, no es poden destinar a l'ús d'habitatge familiar.
   e) Els usos de prestació de serveis permesos en l'article 48.1.c del RLU, exclusivament lligats a productes propis. El procediment per a l'aprovació d'aquestes activitats és el definit en els articles 49 i següents del RPLU.
   f) Els aparcaments associats a qualsevol activitat autoritzada hauran d'incorporar un tractament paisatgístic adequat a l'entorn on s'ubiquin. En qualsevol cas els aparcament s'han de limitar a moments puntuals que en cap cas poden resoldre una problemàtica permanent derivada de sòl urbà. Per aquesta raó han de consistir en transformacions del terreny de molt baix impacte i ús temporal que es puguin comptabilitzar amb l'ús agrícola o forestal del sòl. Els projectes o propostes requeriran d'un informe previ de l'òrgan gestor de la zona especial de conservació de la xarxa Natura 2000.

7. En el sòl de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

   a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió del sòl en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla. Aquestes edificacions corresponen a les de tipus A de l'article 202.

   b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del TRLU, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats següents del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl. Aquestes edificacions o instal·lacions corresponen als tipus B i C de l'article 202.

8. En el sòl classificat com de protecció especial que estigui destinat a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió les recollides en el tipus A de l'article 202.

9. Les edificacions motivades per explotacions agrícoles o ramaderes no intensives existents, com també totes aquelles altres edificacions i activitats, autoritzables considerades de tipus B, i també aquelles autoritzables en determinades circumstàncies en el sòl no urbanitzable a l'empara de l'article 47 del TRLU, requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació de l'estudi d'impacte i integració paisatgística. Aquest estudi correspon, en contingut i finalitat, amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística i haurà de tenir el contingut fixat per l'article 19 del Decret 343 / 2006 pel qual es desenvolupa la Llei 8 / 2005, de 8 de juny, de Protecció, gestió i ordenació del paisatge. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en sòl de protecció especial si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció territorial. Tampoc s'autoritzaran noves edificacions en sòl de protecció especial si existeixen alternatives de reutilització d'edificacions existents en desús, si són de la mateixa explotació.

10. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe de sòl, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic). L'estudi d'impacte ambiental quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en sòl de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades.

11. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l àrea de sòl de protecció especial on s'ubicarien.

    L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir:

    a) Vegetació i hàbitats de l'entorn.

    b) Fauna de l'entorn.

    c) Valor edafològic productiu.

    d) Funcions de connector biològic.

    e) Propietats físiques, químiques i biològiques del sòl i estabilitat del mateix.

    f) Funcions hidrològiques.

    g) Connectivitat territorial.

    h) Gestió dels residus.

    i) Accessibilitat i necessitat de serveis.

    j) Increment de la freqüentació.

    k) Patrimoni cultural i històric.

    l) Patrimoni geològic.

    m) Zones humides.

    n) Paisatge.

    o) Qualitat atmosfèrica.

    p) Millora esperada de l'espai protegit.

    En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl - superfície, amplada, etc.- seran determinats en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

12. Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles i ramaderes, principalment pel que fa al manteniment i millora de les taques de vegetació natural (reticles, tanques verdes, illes de vegetació, mosaics i altres) i a la incorporació de mesures agroambientals, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents. Els departaments competents han de definir projectes de restauració i de foment amb aquests objectius per tal que les reposicions no gravin significativament l'activitat agrària, i no contradiguin les disposicions sectorials per la lluita contra certes plagues..

13. En els terrenys inclosos en el PEIN Estany de Banyoles seran d'aplicació les determinacions del Pla Especial, tant en les seves regulacions actuals com en aquelles que se'n derivin de futures tramitacions, i específicament seran d'aplicació les determinacions del PEPOR de l'entorn immediat de l'Estany de Banyoles, així com les directrius de gestió de Natura 2000 aprovades per acord GOV/112/2006 de 5 de setembre.

14. Les condicions per a la implantació d'hivernacles o d'altres elements d'edificació que fossin necessaris per a l'agricultura, sempre que afectin a àmbits significatius de l'espai agrícola, es determinaran mitjançant la figura d'un pla especial, si l'Ajuntament ho considera necessari. No s'admet l'ús comercial associat als hivernacles o centres de jardineria.

15. A més de la regulació que, amb caràcter general, s'estableixen per al sòl de protecció sectorial, aquest POUM reconeix les regulacions específiques referides a àmbit del PEPOR, si bé únicament les identifica per quant les determinacions del mateix es mantenen vigents.

    El Pla Especial de Protecció, Ordenació i Restauració de l'entorn immediat de l'Estany de Banyoles es va aprovar l'any 1991, però la seva revisió es va aprovar per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona el 22 de juny de 2016.

    La delimitació de l'àmbit del PEPOR inclou majoritàriament terrenys inclosos en l'espai PEIN de l'Estany de Banyoles, quina delimitació definitiva es va aprovar el 30 de novembre de 2004, tot i que també inclou terrenys no inclosos en aquest PEIN, però als efectes d'una major comprensió

s'inclouen igualment dins d'aquesta regulació ja que tenen igualment la seva consideració de protecció sectorial.

L'àmbit del PEPOR és el següent:

L'àmbit d'aplicació del present Pla Especial abasta l'Estany de Banyoles i tots aquells terrenys del terme municipal que conformen el seu entorn immediat. S'inicia a la vora sud de l'estany, en el punt límit entre els termes municipals de Banyoles i Porqueres, en una línia que segueix el primer rec que passa a uns vint metres a l'oest de la font del Vilar tot seguint el límit del terme municipal que volta l'estanyol del Vilar per la vora interior de la carretera GIV 524. Continuant en la mateixa direcció, es desvia d'aquesta carretera passant pel límit exterior d'una parcel·la agrícola (nº 21), travessa la Riera del Vilar i – sempre seguint en línia recta el termenat municipal – es troba amb l'encreuament de la carretera de Pujarnol GIV 5247 amb la de Banyoles a Mieres GI 524, carretera que segueix fins a la Font Pudosa. Arribat en aquest punt pren la direcció del nord i segueix per la banda oest de la Font Pudosa, del solar de l'antic Balneari i del passeig Dalmau fins arribar al passeig Darder on s'iniciava antigament el passeig noucentista de plàtans.

A partir d'aquest punt trenca cap a llevant seguint la línia de propietats del front urbà de l'estany – línia coincident amb la delimitació de la protecció estricte del Jardí Històric – fins al final del passeig L. Mª Vidal i el rec de Can Hort on el límit es creua amb el carrer de la Sardana i segueix del passeig Gaudí tot deixat a ponent la zona esportiva del Club Natació Banyoles i l'immoble de diversos propietaris, que queda exclòs de la delimitació. Al arribar al parc de la Draga gira en direcció est per la vora nord del passeig de la Draga, travessa l'antiga C-150 i segueix per la carretera de Figueres GIV-5121 fins la cota 180, a l'inici de les feixes del turó de St. Martirià, feixes i cota que segueix aproximadament en direcció nord, passant per darrera del mas Herbeig – actualment en ruïnes – fins que enllaça amb l'antiga carretera C-150 a Besalú per Can Ordis i troba el terme municipal de Porqueres aproximadament a la mateixa cota 180.

La delimitació de l'àmbit segueix aquesta divisió dels termes municipals en una zona agrícola i seguint aproximadament l'esmentada cota 180 fins a trobar la carretera de circumval·lació GIV-5248, via que segueix uns 280 m on gira sobtadament cap a l'estany. A partir d'aquest retrobament amb l'aigua de l'estany, és la vora oest d'aquest el que determina la delimitació del PEPOR fins arribar al punt de partida a la zona de l'estanyol del Vilar.

Les seves regulacions generals queden recollides al esmentat Pla Especial que manté la seva vigència.

El Pla Especial divideix l'àmbit en 7 sectors i cadascun d'ells té diverses qualificacions que es relacionen seguidament diferenciades en funció de les seves característiques i incorporen un epígraf final que les ubica en funció del sector que els correspon.

- Sector Estany
- Sector del Vilar
- Sector del pla dels Estanyols
- Sector del Passeig
- Sector Esportiu
- Sector de la Draga
- Sector de Mas Herbeig i els Amaradors

La normativa específica de cada subzona queda definida en el Pla Especial a quin document es remet aquest Pla, si bé als plànols d'ordenació es deixa constància sobre quin sector queda integrat cada terreny.

CAPÍTOL V PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE

article 207. Plans especials en sòl no urbanitzable.

1. Per al desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable es podran formular Plans especials de protecció, conservació i millora del paisatge i del medi físic i rural i de les vies de comunicació que, en cap moment, suposaran mesures edificatòries no previstes en aquest POUM. La seva aprovació definitiva la farà l'organisme competent per a l'aprovació d'aquests Plans.

2. Igualment, es podran redactar Plans especials en sòl no urbanitzable per a l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà, tal com preveuen els articles 67 i 68 de la Llei d'urbanisme.

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

article 208. Plans especials en sòl no urbanitzables previstos.

Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Pla reconeix que les àrees més interessants paisatgísticament consisteixen en la corona de turons i vessants que envolten l'Estany , pel que en aquest espais que ja disposen de la qualificació de protecció especial es podrien redactar plans especials de protecció amb l'objectiu de la defensa i recuperació vegetal dels turons de la Font Pudosa, de Guèmol i de Sant Martirià i la reserva no edificada de les penetracions verdes des de l'Estany cap a l'interior del casc urbà.

TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I NATURAL

CAPÍTOL I PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI HISTÒRIC I ARQUITECTÒNIC

article 209. Definició i identificació.

1. Als plànols d'ordenació d'aquest POUM es recullen les determinacions bàsiques del Pla Especial de Protecció i del Patrimoni de Banyoles, aprovat definitivament i publicat el 10 de març de 2017, que té per objectiu de completar, precisar i millorar el Precatàleg contingut en el text refós del PGOU aprovat al desembre de 2009, mitjançant la preservació efectiva dels valors històrics, arquitectònics i ambientals, alhora que la nova arquitectura reflecteixi l'època de construcció, sense mimetismes buits de contingut.
2. ESTRUCTURA DEL CATÀLEG
   a) El Catàleg és la relació i classificació de les unitats objecte de protecció del Pla Especial. S'hi ha inclòs en ell els àmbits, edificis o conjunts que responen a una o a alguna de les següents situacions:
      - Conjunts que presenten un elevat grau d'uniformitat i de coherència formal per la seqüència i agrupament en que es troben i/o per les característiques constructives i arquitectòniques d'un període històric o d'una seqüència històrica que els fa veure avui com unitaris.
      - Construccions l'interès dels quals rau en la seva qualitat arquitectònica, singularitat tipològica o altres característiques que les converteixen en testimonis històrics d'una manera de construir.
      - Edificis del nucli urbà que per la seva història, tipologia o qualitat formal són reflex i fites del creixement de la ciutat.
      - Masos i masies externs al nucli urbà o absorbits per ell lligades històricament a les activitats d'explotació de la terra i que en l'actualitat conserven el valor d'una arquitectura anònima i que, malgrat que la major part d'elles han abandonat l'ús primigeni, segueixen manifestant l'esperit de l'home lligat a la terra i la cultura dels seus avantpassats.
      - Edificis industrials d'interès arquitectònic per la seva especial tipologia constructiva o que són valuosos representats de la indústria banyolina relacionada amb l'aprofitament de l'aigua.
      - Altres infraestructures d'interès històrico-artístic o els jaciments arqueològics més singulars.
   b) Amb aquesta base conceptual i la del Pre-catàleg el present **Catàleg de Bens Protegits** divideix el patrimoni de Banyoles en els següents apartats:
      - **Conjunts urbans (CU)**
      - **Edificis religiosos (ER)**
      - **Masos (M)**
      - **Edificis civils (EC)**
      - **Edificis industrials (EI)**
      - **Infraestructures civils (IC)**
      - **Jaciments arqueològics (A)**
   c) El Catàleg es materialitza en una fitxa (llevat dels casos indicats) que en la seva part informativa inclou els següents camps:
      - Nom del bé, amb el motiu o nom popular en alguns casos i la seva localització amb l'adreça, barri, referència cadastral i titularitat pública o privada.
      - Dades històriques formades per l'època de construcció i autor quan és conegut.
      - El planejament vigent i la protecció actual.
      - Descripció general amb la tipologia de l'edifici, la seva estructura i forma de la coberta - quan és el cas - l'ús actual i l'estat de conservació.
      - La descripció específica de la seva arquitectura i història i la valoració que dona les raons de la seva protecció.
      - La situació i en alguns casos la fotografia aèria.

- La planta de l'edifici, amb referències històriques de possibles modificacions - quan això és possible- fotografies del bé considerat i del seu entorn.

d) Al final de la mateixa fitxa i pel que fa als nivells de protecció i aspectes normatius, s'inclouen els següents camps:

- Edificabilitat
- Ocupació de la parcel·la
- Entorn de protecció
- Elements a protegir
- Necessitat o no d'investigació arqueològica
- Usos permesos
- Intervencions necessàries, permeses i/o recomanades

De totes aquestes fitxes individualitzades que composen el Catàleg, s'ha de distingir la corresponent a la del conjunt de la Plaça Major que per causa de la singularitat de comprendre un gran nombre d'edificis, s'amplia per tal d'individualitzar-los tots, encara que de manera diferent a la resta.

article 210. Catàleg de béns protegits.

Les determinacions del referit Pla Especial de Protecció mantenen plenament la seva vigència i en aquest Pla únicament s'identifiquen per una major comprensió i localització en la globalitat del terme municipal, i en conseqüència als plànols d'ordenació s'identifiquen d'acords amb els apartats que estableix el Ple Especial.

CAPÍTOL II PROTECCIÓ DEL PAISATGE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 211. Objecte i marc de referència.

1. L'objecte d'aquest POUM, en matèria de protecció del paisatge, és el reconeixement, ordenació i protecció del paisatge, en tant que resultat perceptible de la interacció entre les activitats humanes i la matriu biofísica del territori, a fi d'harmonitzar la preservació dels seus valors patrimonials, culturals i econòmics, amb el desenvolupament sostenible.

   Entesos, tant el paisatge com la sensibilitat social envers aquest, com fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva excel·lència estètica o pel seu valor identitari.
2. El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, pel fet que estableix regulacions que afecten als sistemes bàsics del territori, intervé en l'evolució del paisatge i estableix normes encaminades a regular directament els fenòmens de transformació del paisatge. Per tant s'atendrà a les determinacions establertes a l'article 2.3 de les directrius del paisatge de l'esmentat Pla Territorial.

   El POUM concreta i desenvolupa aquests criteris territorials i les normes que faran possible la protecció del paisatge del municipi de Banyoles.
3. Les determinacions d'aquest POUM són coherents amb les regulacions contemplades a la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Decret 346/2006 que el desenvolupa, però en cas de discrepància prevaldran les determinacions d'aquests textos legals.
4. Les determinacions dels articles d'aquest capítol "Protecció del Paisatge" són de caràcter normatiu. Ara bé en funció que són genèriques i no poden atendre totes les peculiaritats sobre el paisatge, podran no considerar-se en actuacions que tinguin la consideració d'interès públic i que mitjançant un estudi d'integració paisatgística es justifiqui que no s'alteren les característiques ambientals bàsiques del paratge.

article 212. Catàleg i directrius del paisatge

1. És d'aplicació la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, així com les Directrius de Paisatge del Pla Territorial de les Comarques Gironines i el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines aprovat definitivament el 27 de novembre de 2010.
2. El desenvolupament del POUM i dels seus planejaments derivats han d'assegurar els objectius de qualitat paisatgística establerts per al terme municipal de Banyoles en el Catàleg de paisatge de les comarques gironines corresponents a les unitats del paisatge de l'Estany de Banyoles.

article 213. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals.

1. Sense negar el fet de la inevitable evolució del paisatge, el Pla Territorial i en conseqüència el POUM adopten el criteri de preservar-lo i recrear-lo quan sigui possible, en front a la tendència a la progressiva uniformització de l'espai.
2. Els projecte de transformació del territori rural compliran les condicions següents:
   a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència defineixen els diversos paisatges rurals.
   b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).
   c) Per mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictes de bosc consolidat o antic, sobre els quals no es podran efectuar rompudes.
   d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
   e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitant la fragmentació dels camps.

article 214. Plans especials de protecció del paisatge.

En el cas que l'Ajuntament ho consideri necessari, per a una major garantia en assolir els objectius de protecció del paisatge que determina el PTPCG o el present POUM, es podran redactar Plans especials de protecció del paisatge pels àmbits que l'administració determini en cada cas, essent la unitat territorial mínima de planejament la que correspon a cada un dels paratges que presentin una coherència territorial.

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

article 215. Condicions de protecció mediambiental.

1. Per a totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte i integració paisatgística que s'haurà d'acompanyar del projecte corresponent, d'acord amb el que disposa el Real Decret 343/2006 que regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
2. Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte i integració paisatgística, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present POUM.

article 216. Tanques.

Tal com s'ha regulat a l'article 185, amb caràcter general es prohibeixen els tancats que es puguin disposar en les particions de parcel·les i els associats a habitatges implantats en el sòl no urbanitzable, i

en els casos que es puguin autoritzar d'acord amb les regulacions de l'article 185, caldrà la avaluació prèvia a la seva correcta integració paisatgística, en especial a les de protecció territorial i especial.

article 217. Publicitat.

Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM.

article 218. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions.

1. Pel que fa a les infraestructures elèctriques, per cable i altres similars, les instal·lacions de noves línies aèries d'alta i de baixa tensió i de telecomunicacions, hauran de ser soterrades. S'exceptuaran d'aquestes exigències les actuacions que, en el seu global, comportin una disminució de línies aèries, i d'aquells casos que tècnicament o econòmicament es demostri la seva inviabilitat, o bé que alguna legislació sectorial les admeti.
2. Per a l'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació de les infraestructures de telecomunicacions, es procedirà d'acord amb legislació en motiu de telecomunicacions, que actualment queda regulat a la llei 12/2012 de mesures urgents de lliberització de comerç i determinats serveis.

article 219. Adequació de les obres al medi.

Amb caràcter general, i molt especialment quan es tracti d'actuacions en les zones que són objecte de protecció especial, territorial, paisatgística o que formin part del patrimoni històric artístic, resten prohibides les construccions que, per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on es situen. L'Ajuntament podrà denegar la llicència a aquestes obres, d'acord amb l'article 188 de les presents normes.

article 220. Condicions generals per a les edificacions aïllades.

1. Les edificacions que s'ubiquen en sòl no urbanitzable són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.
2. A efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del TRLU.
3. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:
   - Harmonització
   - Mimesi / camuflatge /ocultació
   - Monumentalització
4. L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius o, com a mínim, neutres, pel que fa a la qualitat d'aquestes.
5. L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
6. L'estratègia de monumentalització pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de l'Observatori del paisatge, i per a la seva concreció l'Ajuntament podrà consultar al LAGP de l'UdG .
7. En defecte de regulacions específiques establertes per a les diferents unitats de paisatge pel mateix POUM o per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:

a) Perfil territorial

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Proporció

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

c) Pendent

En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

d) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

e) Distàncies

Les edificacions se separaran de les lleres dels rius, rieres i barrancs la distància que determina la normativa sectorial a tal efecte i, com a mínim, 20 m. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació un mínim de 25 m de les vies locals i 100 de les generals.

f) Tractament exterior

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.

8. Les edificacions que pel seu caràcter estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

9. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 50 de la llei d'urbanisme si en el seu conjunt superen els llindars establerts per aquest POUM.

10. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del TRLU que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

article 221. Estudis d'integració paisatgística.

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En

especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

   Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

   Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes als catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

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

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

5. Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear tant comissions d'avaluació paisatgística per la totalitat del terme municipal com comissions per als àmbits territorials on es considerin més necessaris i/o convenients. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar l'assessorament de l'Observatori del paisatge i/o del Laboratori d'Anàlisi i Gestió del Paisatge (LAGP) de l'UdG.

SECCIÓ TERCERA. DIRECTRIUS I REGLES COMPLEMENTÀRIES PER A LA PROTECCIÓ DEL PAISATGE

article 222. Directrius.

El POUM formula, com a Directrius, aquelles disposicions que defineixen estratègies o pautes d'actuació que han de ser concretades en posteriors documents normatius del planejament urbanístic derivat que afecti a les unitats de paisatge:

1. Envoltar les sitges ja existents d'un perímetre verd format, especialment, per espècies de creixement ràpid i port arbori alt i voluminós (pollancres o xiprers).
2. Preservar les construccions aïllades enmig dels camps de conreu, fins i tot aquelles que, en desús, són interessants pel seu estil constructiu tradicional (pedra).
3. Preservar els béns immobles tradicionals.
4. Establir un estil constructiu (alçada de l'edificació, colors exteriors, tipus de coberta) per al bastiment de les diferents infraestructures agropecuàries, per tal que aquestes quedin visualment més integrades en el paisatge.
5. Mantenir endreçats els entorns, sobretot d'aquelles unitats amb especial vàlua paisatgística.
6. Arranjar les parcel·les que contenen grans acumulacions de residus, material d'enderrocament, i altres deixalles abandonades i/o obsoletes que generen greus impactes visuals.
7. Plantar vegetació de port alt en el perímetre de les grans instal·lacions de les explotacions agràries per tal de que aquesta actuï de barrera i limiti l'impacte visual de les infraestructures de gran volum.
8. Potenciar la vegetació de ribera i dels marges de conreu que ressegueix els antic recs, els actuals torrents i rieres, i els marges dels camps per a consolidar la xarxa de connectivitat a nivell local.
9. Potenciar el creixement d'individus aïllats en marges de camins i conreus, i enmig de camps de conreu, i protegir els ja existents.

10. Limitar i controlar l'extensió d'espècies al·lòctones invasores com, per exemple, Carpobrotus sp., Senecio tamoides, Cortaderia selloana, Arundo donax, Ailanthus altissima, entre d'altres, pel seu impacte sobre les espècies autòctones. Així mateix, prohibir l'abocament de restes vegetals al medi natural, per tractar-se d'una pràctica que pot afavorir la dispersió d'espècies invasores.

11. Potenciar el manteniment i creixement dels marges de conreus i de camins (tant arboris com arbustius), per a reforçar la xarxa de connectivitat ecològica i la diversitat paisatgística.

article 223. Regles complementàries.

El POUM regula complementàriament aquelles determinacions que han d'ésser recollides en posteriors documents normatius del planejament urbanístic derivat que es redacti i afecti a les unitats de paisatge i a les que, en qualsevol cas, han d'ajustar-se totes les actuacions sotmeses a llicència municipal:

1. Les sitges de nova instal·lació han de ser de colors neutres (grisaci, ocre, verdós) i acabat mat (mai brillant) per quedar ben integrats en el conjunt del paisatge.
2. Es prohibeix l'enderrocament de qualsevol element immoble tradicional ni remodelació que alteri el caràcter de la construcció.
3. S'establiran estils en els acabats de les barraques d'eines (totxo vist o remolinar i pintat amb colors neutres) per a que aquestes petites construccions agrícoles tradicionals no generin un impacte visual.
4. Es donarà tractament amb verd perimetral (arbrat alt i dens) en les instal·lacions agropecuàries ja existents d'elevat impacte paisatgístic.
5. Es prohibeix la descurança d'instal·lacions i parcel·les en zones d'accés públic o espais oberts.
6. Quan les acumulacions d'infraestructures obsoletes i/o residus dins parcel·les privades respongui a una exigència de l'activitat econòmica que en aquesta s'hi desenvolupa, caldrà envoltar la propietat d'un perímetre verd dens (arbustos) que amagui visualment el desordre interior.
7. Es prohibeix la tala i/o crema d'arbres i arbustos aïllats i/o singulars.
8. Es prohibeix la tala i/o crema d'arbres i arbustos que creixen resseguint els torrents, rieres i marges de conreus.
9. S'unificaran els estils de tancament a partir de perímetres verds, bé a partir d'arbustos autòctons o bé a partir de trepadores que cobreixin els tancaments actuals, segons el llistat d'espècies relacionades a l'Annex 2.

SECCIÓ QUARTA. CRITERIS D'ADEQUACIÓ PAISATGÍSTICA EN ZONA URBANA I PERIURBANA

article 224. Condicions generals.

En les actuacions de nova construcció, renovació o rehabilitació a realitzar en sòl urbà o urbanitzable en zona urbana, es tindrà especialment en compta la integració de criteris d'adequació paisatgística i que es sintetitzen, amb caràcter general, en:

1. Es prohibeixen les edificacions, tancaments, edificacions auxiliars, cartells o instal·lacions que, per la seva situació, color, o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn en què es localitzin.
2. La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tancaments, cartells i instal·lacions, s'hauran de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, qualitat, i salubritat, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.
3. Les parcel·les en sòl urbà o urbanitzable que limitin amb sòl no urbanitzable hauran de seguir criteris d'integració paisatgística tenint en compte una correcta transició entre l'espai urbanitzat i el sòl no urbanitzable, prioritzant l'establiment de zones verdes en consonància amb el sòl rústic.
4. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integrin en l'entorn i paisatge urbà en què es localitzin. De forma particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

5. Es prohibeixen en les zones, que actualment acullen hortes, la construcció de cabanes amb plàstics i materials de rebuig, així com la utilització de vehicles i electrodomèstics en desús com a elements per guardar eines. Queda també prohibit el tancament dels horts amb aquest tipus de material.
   L'Ajuntament requerirà la retirada de tots els elements impropis que afectin la imatge de l'entorn i en cas d'incompliment activarà les mesures adequades per a la seva execució.
   L'Ajuntament podrà aprovar un model únic de barraca per a ser implantat en les zones d'hortes per tal de guardar la seva imatge en zona urbana i periurbana. En qualsevol cas, caldrà conservar la fisonomia dels horts en zona urbana o periurbana amb les mateixes condicions paisatgístiques que les establertes en l'article 213 de la secció primera d'aquest Capítol

6. Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

7. Les parets mitjaneres es tractaran amb materials d'acabat de façanes i, com a mínim, seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana, essent admès també el cobriment mitjançant murs verds o el tractament singular a partir d'actuacions artístiques. En aquests dos últims casos, sempre previ a un projecte validat per l'Ajuntament. Es prohibeixen com a materials d'acabat de parets mitjaneres aquells que, per la seva textura o color, contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

8. Principalment en aquells sectors més exposats des del punt de vista visual i destinats a usos terciaris i industrials es regularan les condicions de rètols i cartells de manera que quedin integrats en façana, no presentin colors o formes discordants i evitant cartells lluminosos (permetent-se únicament sistemes d'il·luminació indirecta).

9. En cas de que es prevegin tancaments de finques, aquests presentaran un disseny adequat i una selecció de materials i colors adaptat a l'entorn en què es localitzin.

10. En l'elecció dels materials d'urbanització dels projectes d'urbanització dels nous sectors o en els projectes de reurbanització es seguiran criteris d'adequació amb l'entorn en què es localitzen i de coherència amb l'ús urbà del sector.

TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

article 225. Estructura dels paràmetres urbanístics.

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:
   - Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per a l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per a l'ordenació del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.
   - Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.
2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent capítol II i s'estructuren en quatre seccions:

   La primera són els paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons.

   Les altres tres seccions són els paràmetres per a l'ordenació de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació.

   Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons.

   Són els paràmetres determinants per a l'elaboració del projecte urbanístic del planejament derivat i per l'elaboració del projecte de gestió corresponent als polígons d'actuació urbanística, siguin delimitats directament en el sòl urbà o a partir de l'elaboració de planejament derivat.

   Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la, segons tres subseccions:

   - Ss 1a: paràmetres propis de la parcel·la, comuns per a totes les zones.
   - Ss 2a: paràmetres d'edificació referits a la parcel·la, comuns per a totes les zones.
   - Ss 3a: paràmetres en relació amb la parcel·la, per a les zones on l'edificació es situa en relació amb la parcel·la o conjunt de parcel·les, o illa si s'escau.

   Secció 3a: Paràmetres referits al carrer, segons dues subseccions:

   - Ss 1a: paràmetres propis del carrer, són els paràmetres del sistema viari que es poden relacionar amb la regulació de l'edificació.
   - Ss 2a: paràmetres en relació al carrer, són els paràmetres d'ordenació de l'edificació per a les zones on aquesta es situa en relació amb l'alineació del vial.

   Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici.

   Són els paràmetres propis de l'edifici i comuns a tots els tipus d'edificació i zones. La regulació de la situació de la planta baixa i de l'alçada reguladora màxima en relació amb el seu punt d'aplicació, són els únics paràmetres que es regulen diferent atenent a si l'edificació es situa en relació amb el carrer o en relació amb la parcel·la (o illa), i alhora també s'estableixen criteris unitaris.

   A aquests efectes, cada zona i subzona haurà d'especificar a quina secció i subsecció relativa als paràmetres generals d'ordenació li són d'aplicació, d'acord amb el que s'especifica en el següent article 226.
3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el capítol III que s'estructura amb les seccions següents:

   Secció 1a: Usos segons la funció amb vuit usos generals, que contenen varis usos específics que s'enumeren i es defineixen en el corresponent article:

   - Residencial
   - Terciari i serveis
   - Industrial, logístic i tecnològic
   - Agrari i recursos naturals
   - Dotacions públiques

- Serveis tècnics i ambientals
- Mobilitat
- Lleure i ambiental.

Secció 2a: Usos segons el domini:

- Domini públic
- Domini privat: particular, comunitari o col·lectiu.

Secció 3a: Permissibilitat i limitacions generals dels usos:

- Usos admesos: principals (o dominants) i compatibles
- Usos prohibits.

Secció 4a: Usos i activitats ambientals.

Secció 5a: Paràmetres específics de l'ús d'aparcament.

article 226. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:
   - L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial, i per tant són en general ordenacions volumètriques definides en el planejament.
   - L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.
   - L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior amb gran parcel·la i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall per un planejament derivat, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la gran parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.
2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general, d'acord amb el apartat 2.3 següent. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, cada zona o subzona haurà de precisar els seus paràmetres específics que la identifiquen i la regulen en relació al tipus de regulació volumètrica definits en l'article 230.
3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els següents paràmetres de regulació general definits i regulats en el capítol II:
   a) Si l'edificació es situa en relació amb el vial, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els quatre articles de la subsecció 3a Paràmetres en relació amb la parcel·la de la secció 2a.
   b) Si l'edificació es situa en relació amb la parcel·la, són d'aplicació tots els paràmetres d'ordenació a excepció dels regulats en els set articles de la subsecció 2a Paràmetres en relació amb el carrer de la secció 3a.
   c) Si l'edificació es situa en relació amb l'illa:
      - En el cas que no hi hagi planejament derivat, en general són d'aplicació els de l'apartat b i, en el cas que alguna edificació s'alinea al vial, els de l'apartat a.
      - I, en cas que hi hagi una ordenació volumètrica precisa (Vp), segons el que determina l'article 229.3, el planejament derivat serà el que determinarà quins paràmetres seran d'aplicació.
4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

article 227. Jerarquia dels paràmetres urbanístics.

Als efectes del desenvolupament i de l'aplicació d'aquest POUM, i d'una millor gestió i seguretat jurídica, d'acord amb el que determina el TRLU, s'estableixen tres rangs en la jerarquia dels paràmetres urbanístics:

a) Paràmetres bàsics, vinculats a l'aprofitament urbanístic que el planejament determina en cada àmbit del territori municipal d'acord amb l'article 37 del TRLU, i a la posició i la dimensió dels sistemes urbanístics públics.

b) Paràmetres propis de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica del planejament, vinculats a l'ordenació urbanística de les zones i els seus paràmetres associats.

c) Paràmetres propis de l'edifici a concretar en el tràmit de la llicència urbanística a partir de la regulació definida en l'articulat corresponent a aquests paràmetres.

article 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.

article 229. Paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica.

1. Els paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica són els propis associats a la qualificació urbanística i a l'ordenació detallada del sòl urbà d'un POUM o la d'un planejament derivat.
2. Es consideren paràmetres de l'ordenació urbanística detallada i volumètrica els següents:
   - Les alineacions dels vials que no formen part de la xarxa viària bàsica del municipi, i els ajustos de les delimitacions dels altres sistemes públics sense variació de la posició i la dimensió.
   - Alineació de l'edificació en relació al vial o regulats dins d'una zona.
   - Ocupació màxima de la parcel·la, en % o amb perímetre dibuixat en planta.
   - Espai lliure de parcel·la, dibuixat o resultant segons la regulació de paràmetres.
   - El nombre de plantes màxim i paràmetres associats a cada tipus de planta amb la correspondència de l'alçada reguladora i punt d'aplicació i, si s'escau, en el cas de volumetria definida precisa (Vp) del planejament derivat, la posició altimètrica de cada planta en relació amb el pendent del carrer.
   - Fondària edificable màxima, patis d'illa i patis davanter i posterior, fronts principals i secundaris.
   - Edificació principal i edificació auxiliar.
   - Envolvent màxima d'un edifici, resultat d'aplicar els anteriors paràmetres.

3. En general, els paràmetres de l'ordenació detallada i volumètrica es poden modificar amb un planejament derivat (art. 70.4 TRLU) si no es modifiquen els paràmetres i condicions bàsiques del POUM definits en l'article 228 d'aquestes Normes.

article 230. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.

1. Els paràmetres de l'ordenació volumètrica d'una edificació, estan vinculats a una qualificació urbanística i poden estar definits mitjançant:
   - Les condicions d'ordenació volumètrica detallades en els plànols d'ordenació i completats amb la regulació dels paràmetres aplicables a cada zona, o
   - Directament només a partir dels paràmetres alfanumèrics regulats en aquestes normes urbanístiques.

   Així doncs, independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat en l'article 226 d'aquest capítol, en resulten dos tipus bàsics de regulació volumètrica:
   - Vf: ordenació volumètrica flexible
   - Vd: ordenació volumètrica definida.
2. L'ordenació volumètrica flexible (Vf), parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la definit en m^2, o que es dedueix de l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:
   a) Llindars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les normes urbanístiques o,
   b) Directament només pels paràmetres regulats en les normes urbanístiques. amb caràcter genèric i propis d'una zona.

      L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic elaborat per la concessió de la llicència urbanística.
3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:
   a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
   b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més del que s'estableix a l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel•la indicativa, si s'escau.
4. Cada zona i subzona del sòl urbà del POUM i del planejament derivat que es desenvolupi, ha d'especificar el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

article 231. Paràmetres propis d'un edifici.

1. Els paràmetres propis d'un edifici són els que es concreten en el projecte arquitectònic en el moment de la concessió de la llicència urbanística, i es regulen en les normes urbanístiques.
2. Es consideren paràmetres propis d'un edifici els següents:
   - Sostre d'un edifici, el qual es calcula sobre un projecte per comprovar que no sobrepassi el sostre edificable màxim d'una parcel•la.
   - La façana d'un edifici, que el projecte de la llicència formalitzarà.
   - Els cossos sortints oberts i tancats que concreti el projecte.
   - El volum resultant final d'un edifici, diferent de l'envolvent màxima d'un edifici.
   - Els espais oberts d'un edifici que concreti el projecte.

- Els patis de llum, que concreti el projecte
- Els patis de ventilació.
- Els elements sortints i tècnics d'un edifici.

I relacionats i simultanis a l'edificació:

- Modificacions de la topografia en una parcel•la (vinculat a la llicència d'edificació).
- Tanques a espai públic i entre veïns (complement de l'edifici en la llicència).

3. El planejament urbanístic general o derivat pot introduir marges de flexibilitat suficientment reglats per la concessió de la llicència urbanística, d'acord amb el següent:
   - Condicions gràfiques de flexibilitat o d'obligatorietat pel que fa a la volumetria en els plànols d'ordenació, amb la corresponent llegenda en els plànols del contingut regulador.
   - Marges de flexibilitat regulats en les normes urbanístiques en una zona o una subzona sobre la variació d'algun paràmetre de l'ordenació volumètrica (articles 58.3 i 65.2.d del TRLU) sense alterar els paràmetres bàsics vinculats a l'aprofitament de la zona o subzona. S'entén com a paràmetres bàsics els elements que regula l'article 36.1 del RLU, i els que es concreten amb més detall en l'article 228.

CAPÍTOL II ELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES REFERITS ALS SECTORS I POLÍGONS

article 232. Superfície del sector i del polígon. Superfície computable del sector i del polígon.

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article - Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.

article 233. Superfície computable del sector i del polígon.

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic maritimoterrestre i l'hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen ni s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de la superfície computable del sector.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

article 234. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon.

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

article 235. Sostre edificable màxim del sector i del polígon.

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, d'acord amb el que es regula en l'article 244 en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

article 236. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.

1. És la relació en tant per cent entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat el percentatge total mínim de sòl públic és un paràmetre bàsic i invariable, mentre que entre el estàndard d'equipament i vialitat es poden establir compensacions, sempre i quan es justifiqui el interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant és un paràmetre deductiu de referència.

article 237. Densitat màxima d'habitatges bruta.

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre, s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DE LA PARCEL·LA

article 238. Parcel·la i illa.

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
   - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
   - Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable.
   - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable.
3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona en una illa.

article 239. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals d'una parcel·la.

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle menor de 30º amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, però no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició de parcel·la mínima regulada en l'article següent 240, i prèviament a la llicència urbanística per edificar hauran de regularitzar els seus límits.

article 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 5ª.
3. En una parcel·lació mai es podran generar nous volums disconformes ni incrementar la disconformitat en les parcel·les resultants. En tot cas, s'admetran noves parcel·les que hauran de complir els paràmetres de superfície, forma i perímetre que es regulin per a cada zona.

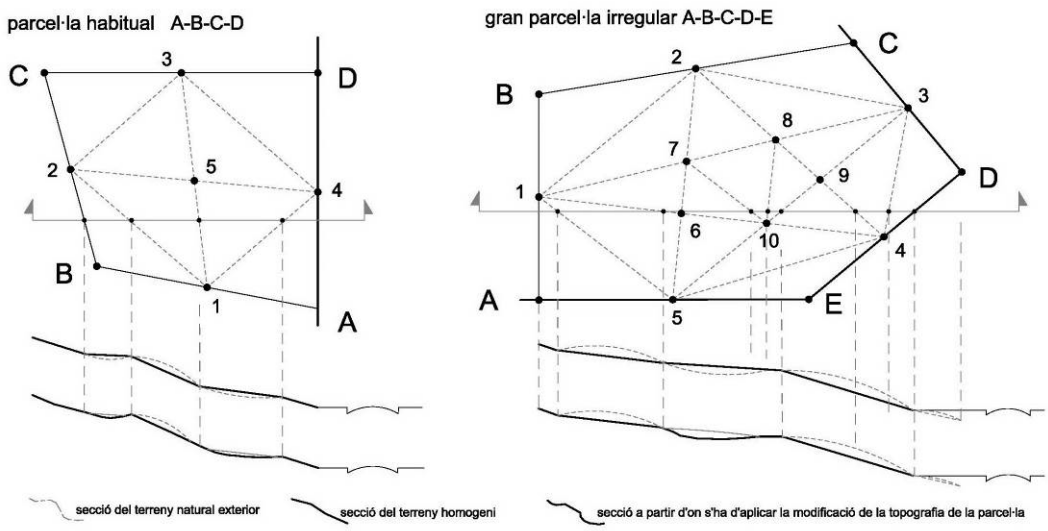
article 241. Terreny i pendent de la parcel·la.

1. Terreny natural d'una parcel·la és l'estat del terreny existent de la parcel·la segons la cartografia dels plànols de menor escala d'aquest POUM.

   Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

   En el cas que el terreny hagi estat alterat anteriorment a la cartografia de referència, aquella parcel·la no tindrà terreny natural, i s'atendrà al que es regula en la definició de terreny homogeni.
2. Terreny homogeni d'una parcel·la és una superfície teòrica composada per plans triangulars que es generen pel traçat de les línies entre els següents punts:
   - Entre les cotes de cada angle del perímetre de la parcel·la i les del punt mig de cada costat que formen l'angle,
   - Entre cotes del punt mig de cada costat de parcel·la que siguin contigus,
   - Entre cotes del punt mig de cada costat i les cotes dels punts d'intersecció de les seccions del terreny entre els punts mitjos de cada costat no contigu.

   El terreny homogeni d'un terreny que ha perdut la condició de natural és el configurat pels triangles que es composen amb les línies de cada costat de la parcel·la i la cota mitja en el punt de creuament en planta de les diagonals possibles entre aquests angles. Els pendents homogenis del terreny seran les diferents seccions del terreny homogeni resultant.



3. Terreny modificat d'una parcel·la és el terreny que resulta d'aplicar els paràmetres definits en l'article 249 per a l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada, a partir dels pendents del terreny natural o terreny homogeni, segons a quin correspongui les cotes més baixes.

   Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, en el tràmit de la llicència, són documents essencials per a la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic, d'acord amb el que es regula en els articles 266.5 i 267.4.

article 242. Solar.

1. És la parcel·la urbana apta per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.

article 243. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.

1. És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa amb m^2st/ m^2s.
2. En la regulació urbanística d'aquest POUM aquest índex s'usa per a les zones que es regulen amb condicions de volumetria flexible i en tipus d'edificacions situades en relació amb la parcel·la o en relació amb la illa.

article 244. Sostre edificable màxim de la parcel·la.

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:

   a) Directament amb les unitats de m^2 de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o

deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.

b) A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.

3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m^2, per destinar-lo a diferents usos.

El planejament que admeti o prevegi usos principals de caràcter col·lectiu i d'accessibilitat pública en planta soterrani, aquesta haurà de computar com a sostre edificable.

4. El sostre edificable màxim de parcel·la és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:

- En el càlcul d'un planejament derivat per a la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà, en el cas que s'opti per la seva reordenació mitjançant un pla de millora urbana o una modificació del planejament general, tenint en compte els usos inicials i la seva intensitat. Pel que fa al sostre corresponent a la planta sotacoberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges ni per ressituar-lo amb més aprofitament.
- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un polígon d'actuació urbanística que resulta de l'ordenació detallada del planejament, tenint en compte els usos definits o admesos pel planejament, i amb els mateixos criteris que l'apartat anterior.
- En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 45 del RPLU, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
- En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

article 245. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:
   - Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge, d'acord amb el que determina l'apartat 3.
   - Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'han excloure la corresponent a usos no residencials, l'admesa en el pati d'illa i la de la planta sotacoberta, si s'escauen, i el sostre resultant es divideix pels mòduls de metres quadrats construïts establerts per habitatge, si es regula específicament depenent del tipus del règim d'habitatge públic protegit, concertat o lliure.

article 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.

SUBSECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES EN RELACIÓ AMB LA PARCEL·LA.

article 247. Espai lliure de la parcel·la.

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar regulades en l'article 261, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona.
2. Els moviments de terres i instal·lacions de l'espai lliure de parcel·la venen regulats, amb caràcter general, en els articles 249 i 250, respectivament, independentment que zones o subzones regulin aspectes específics o complementaris.
3. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la s'anomenen patis, i es regulen en els articles 258 i 259.
4. En cas de zones enjardinades, en el disseny dels espais lliures de parcel·la, s'atendrà per a l'elecció d'espècies al que s'indica en l'Annex 2 de la present normativa.
5. Amb l'objecte d'evitar un incendi de capçades que es propagui per l'interior de la urbanització, els arbres adults (de més de 15 cm de diàmetre normal) la copa dels quals sobrepassi el límit de les parcel·les podran ser tallats si poden originar risc d'incendi i no és possible el seu control amb la tala de branques. Les aclarides s'efectuaran de manera que la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies del total de matollar, bosc de rebrot i arbrat serà del 35% de la superfície de la parcel·la, evitant la continuïtat vertical entre l'arbrat adult i el matollar i amb una separació mínima de 3 metres entre peus.
6. Per reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfícies superior a 1.500 m2, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1.500 i 400 m2, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta.

article 248. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la i entre edificacions.

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions possibles en una parcel·la.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant

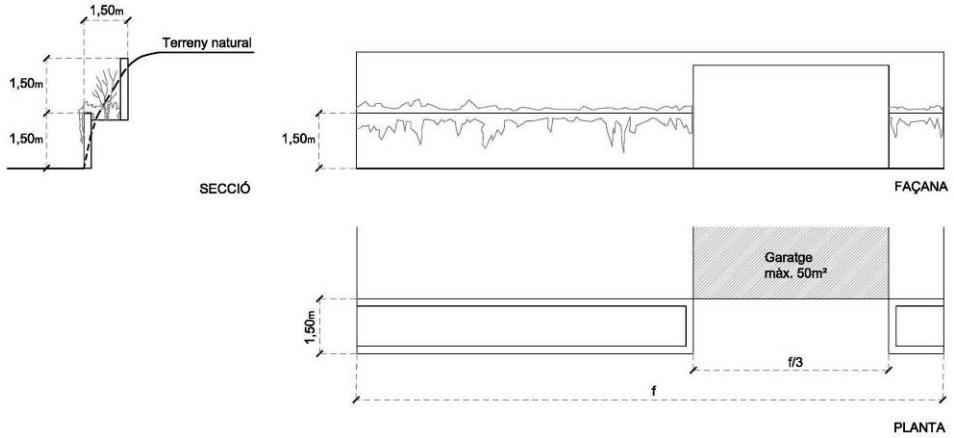
l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà i del planejament derivat, condicions d'ordenació volumètrica amb línies de separacions mínimes o fixes, amb marge de flexibilitat o no, en relació amb el carrer, a la zona o a la parcel·la.

6. Les piscines i altres edificacions auxiliars que no superin en més d'un metre la cota natural del terreny, s'hauran de separar dels llindars una distància d'un metre. Aquesta separació no serà indispensable si el propietari de la finca veïna dóna la seva conformitat a una separació inferior.

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

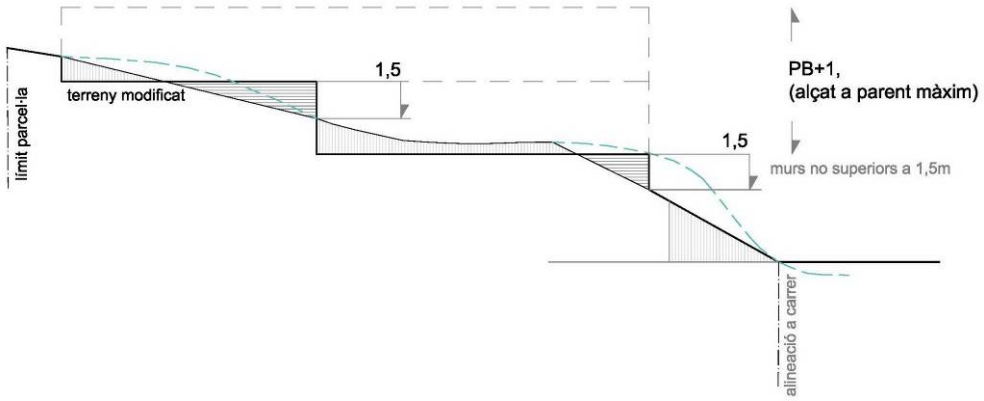
1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres per una llicència urbanística d'edificació.
2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny 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 deprimit/enfonsat respecte el carrer, es podrà superar el nivell natural del terreny per assolir la rasant del carrer, sense superar-la, i respectant el límit natural amb les parcel·les veïnes, que no es podrà superar llevat d'acord exprés amb el veí. En aquesta cas, el nivell màxim que es podrà assolir al límit amb el veí serà el de la rasant del carrer.

3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar, el nivell natural del terreny, llevat d'acord exprés amb el veí en el supòsit de l'article anterior o del supòsit de l'apartat 7 d'aquest article. 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, 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.
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.

article 250. Tanques a espai públic i entre veïns.

1. Són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la entre espais públics o privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.
2. Cada zona i subzona regula el tipus i condicions de les tanques. Si no s'especifica, amb caràcter general, les tanques a espais públics podran tenir una alçada, amb material opac, d'1,1 metre respecte a la rasant del vial, i podran aixecar-se fins a una alçada de 1,8 metres amb un material que sigui visualment permeable en un mínim d'un 40%. En el cas del supòsit de l'article 249, pel cim del mur de contenció només s'admetrà la tanca visualment permeable, d'1 metre d'alçada, sobre una base de 40 centímetres d'obra opaca. Les alçades de les tanques de les partions entre parcel·les podran ser opaques, en una alçada màxima de 1,1 metres respecte la cota natural del terreny, i podran arribar a l'alçada de 1,8 metres, amb material visualment permeable.

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

SUBSECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES PROPIS DEL CARRER

article 251. Alineació del vial.

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.

2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial s'anomena carrer, i l'alineació del carrer és el límit en planta entre aquest i les parcel·les urbanes o espais lliures públics.

article 252. Amplada del vial o carrer.

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.
2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, les edificacions que tinguin a veure amb l'alineació es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.
3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies. Als efectes d'aplicació de paràmetres que s'hi relacionin normativament, l'amplada de vial serà la distància més petita entre fronts del tram.

article 253. Rasants del vial i de l'alineació del vial.

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.
2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

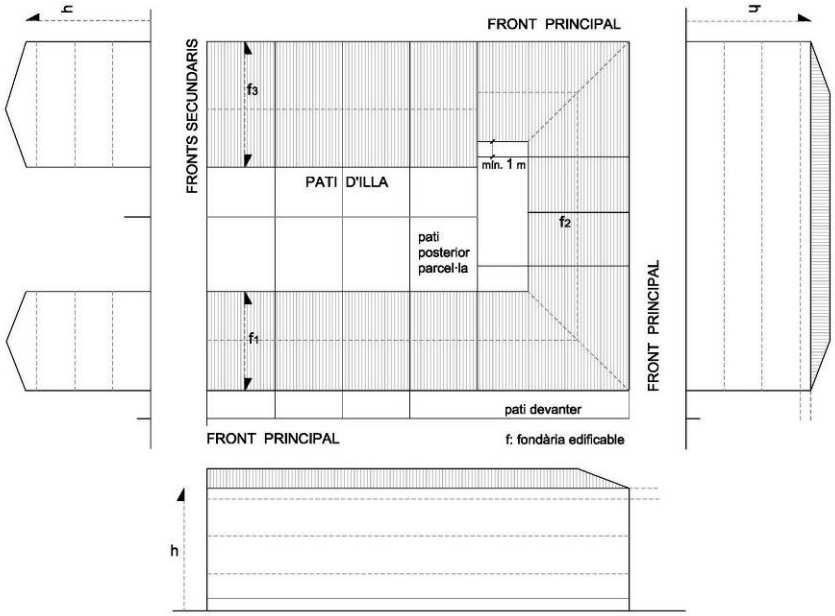
SUBSECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AMB EL CARRER.

article 254. Alineació de l'edificació respecte del carrer.

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació reculada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà o del planejament derivat. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, a partir d'una zona de regulació de volumetria flexible, en la llicència urbanística se li aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

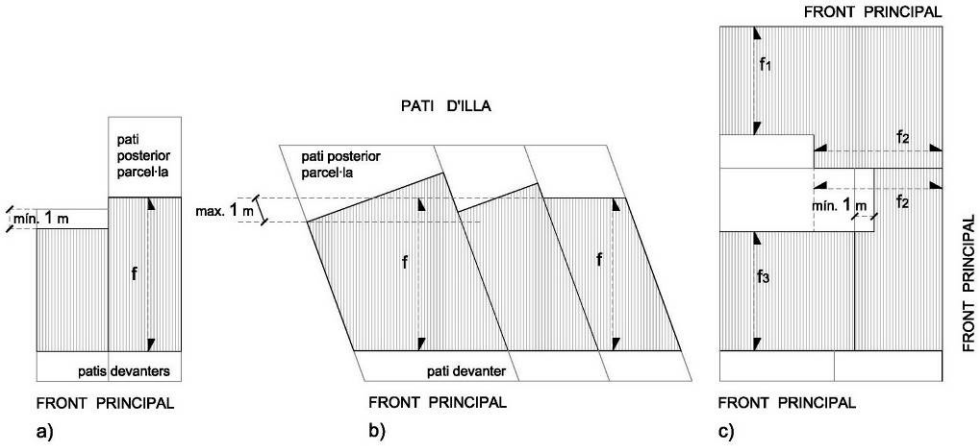
article 255. Front principal i front secundari.

1. Quan una edificació té més fronts donant a diferents carrers, poden ser fronts principals o fronts secundaris, depenent de la determinació de la fondària edificable respecte d'aquests carrers:
   a) El front principal d'edificació, coincidint o retirat de la línia del front de la parcel·la, correspon a aquell al que se li aplica la fondària edificable, i també els paràmetres relacionats amb el carrer, com el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i la situació de la planta baixa.
   b) El front secundari d'edificació, en el cas de carrers en cantonada, és quan pren caràcter de tester en la seva façana respecte de la façana del front principal. Amb caràcter general, en el cas de coberta inclinada, l'envolvent màxima es caracteritza perquè en el front secundari, la part del volum de sotacoberta es visualitza admetent obertures sobre el front secundari. En el cas que el carrer del front secundari tingui un fort pendent, la façana i el volum de l'edificació s'adaptaran al que es regula en els articles 266.3.b i 266.3.c.
2. En el cas que la fondària edificable es reguli doblement i continua respecte dels dos carrers en cantonada, els dos fronts de carrers seran principals i l'envolvent màxima de l'edifici, en cas de coberta inclinada, tindrà en compte l'arrencada de la coberta en tot el perímetre de la parcel·la que dóna a carrer.



article 256. Fondària edificable.

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.
2. Els dos plans de façana de l'edificació definits pels dos extrems de la fondària edificable, només es poden sobrepassar per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
3. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i en el planejament derivat corresponent.
4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, es troben les casuístiques següents que cal regular en aquestes normes amb caràcter jeràrquic superior, respecte de l'ordenació detallada dels plànols:
   a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació ha de ser, com a mínim, d'1 metre, malgrat que la profunditat edificable màxima es situï a una distància inferior a aquest metre respecte del fons.
   b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonalment sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.
   c) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable per aplicació d'una fondària edificable aplicada des del front d'un vial corresponent a la parcel·la veïna.
   d) En edificacions existents legalment implantades o implantades abans de l'any 1956 que superin el fons edificable en fins a 1 m., s'admetrà qualsevol obra d'edificació sempre que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta que defineix el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim, ni volum màxim resultant de la parcel·la.



article 257. Paret mitgera.

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb materials i colors de façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna.

article 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 45º, 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, 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.

7. Sols s'admet l'ús d'aparcament en les parts edificables dels patis d'illa.

article 259. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació reculada, serà la mateixa regulació altimètrica de l'article 266.4 i 267.3, com si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana reculada.

2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques i, amb caràcter general, li és d'aplicació directa el que es regula en l'article 258, Pati d'illa.

article 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. S'entén habitatge independent, aquell que presenta les característiques d'habitatge unifamiliar.

2. Les edificacions en el pati d'illa, 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 llindars 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.

SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.

article 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, amb la qual es poden integrar a nivell estructural i de composició i acabats, 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 distancia 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, 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 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.

article 262. Sostre d'un edifici.

1. El sostre d'un edifici és la suma en m^2 de les superfícies construïdes amb sostre de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.
2. El sostre d'un edifici en el tràmit de la llicència mai podrà superar el sostre edificable màxim d'una parcel·la provinent d'un paràmetre absolut o deduït de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
3. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla en el tràmit de la llicència urbanística. Per tant, s'ha de justificar amb detall el sostre computable d'acord amb el que estableix l'article 267 referent a la posició de la planta baixa, en relació amb el carrer, el pati d'illa o a l'espai lliure de parcel·la.

article 263. Envolvent màxima d'un edifici i volum d'un edifici.

1. L'envolvent màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans interceptats següents:
   - Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
   - I els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:
   - En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envolvent màxima resultant.

- En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

article 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.

article 265. Nombre màxim de plantes.

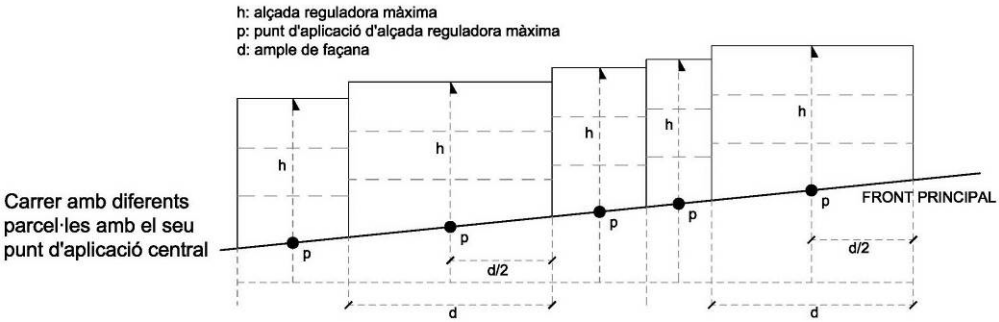
1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona. En casos concrets d'un planejament derivat o en relació amb la protecció d'un subsòl, es pot concretar també un nombre màxim de plantes soterrani o prohibir-les.
3. Quant al còmput del nombre de plantes en el desenvolupament del planejament derivat i en la concessió de llicències, són determinants els articles que regulen la posició de planta baixa en un tram de façana d'un edifici segons els articles 267.3.b, 267.3.c i 267.4.3

article 266. Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p).

1. L'alçària reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.
2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat en l'article anterior.
   - Amb caràcter general, s'aplicaran les següents alçades:
     - Planta baixa i un pis.....(PB+1)... 7 metres
     - Planta baixa i dos pisos.....(PB+2)... 10 metres
     - Planta baixa i tres pisos.....(PB+3)... 13 metres
     - Planta baixa i quatre pisos.....(PB+4)... 16 metres
   - A cada subzona es podran contemplar alçades diferents en funció de les característiques de la tipologia d'edificació i ús.
3. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima 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 terrenys o carrers.
   b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent on s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions i la situació de la planta baixa. Així, es permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general sense sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida, d'acord amb el que determina l'article 244.
4. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el carrer.

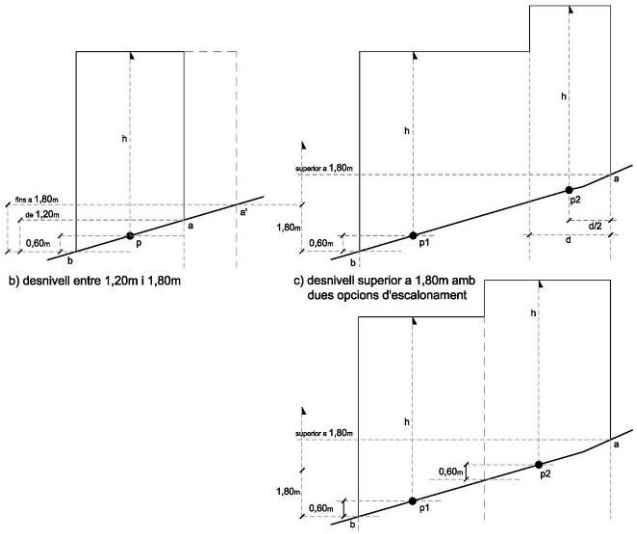
a) Norma general.

1. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.



2. Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegades sigui superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix.

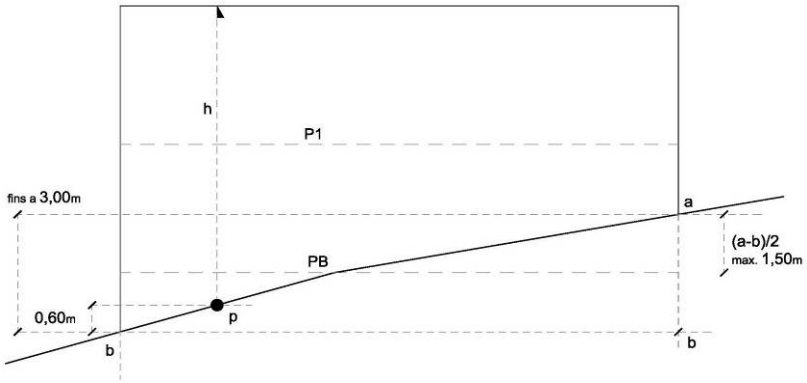
3. Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 metres, s'haurà d'escalonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels apartats anteriors a i b.



b) Norma específica per a parcel·les situades en carrers de fort pendent.

1. En carrers amb fort pendent o amb parcel·les amb fronts a carrers més amples no caldrà escalonar l'edifici d'acord amb la norma general de l'apartat 4.1, si la planta baixa se situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació d'acord amb el que determina l'article 267.3.b.2, i la diferència de cotes entre els extrems de l'alineació no sigui superior a 3 m.

   En aquest cas, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima seguirà situant-se a 0,60 metres per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.

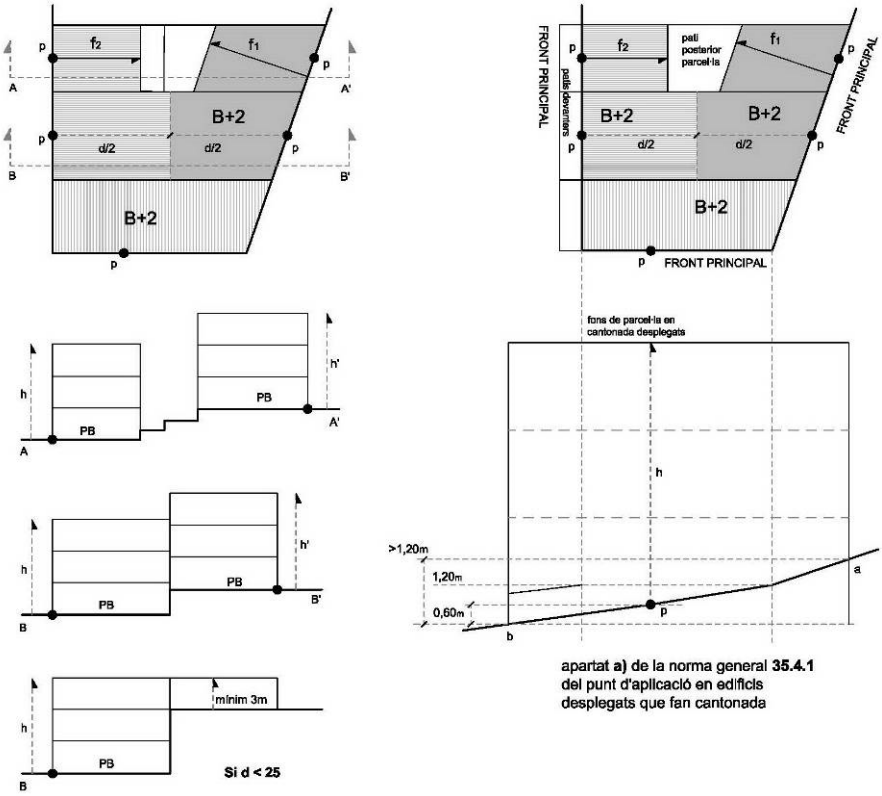


2. En el cas que la planta baixa se situés a més de 1,5 m de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, d'acord amb el que preveu l'article 267.3.b.3, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.

c) Parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats.

1. En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.

2. Si l'edificació és compacta entre dos carrers oposats i la distància entre ells és inferior a 25 metres, es consideraran com un únic solar i el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima serà la corresponent a la d'inferior cota. Si de l'aplicació d'aquesta norma dona una alçària reguladora màxima inferior a 3 metres a la façana oposada, s'admetrà aquesta de 3 metres.



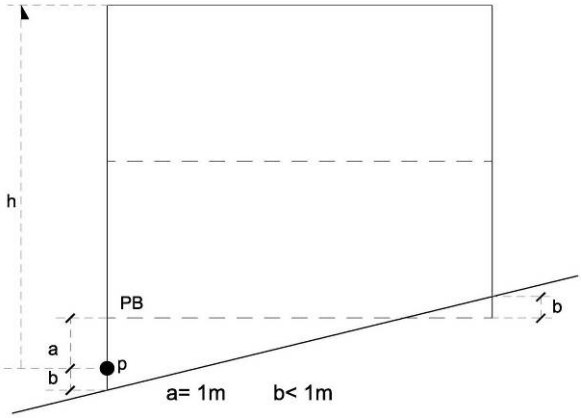
5. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la.

a) Norma general.

El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici al que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

b) Condicions en terrenys amb fort pendent.

En el cas que el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1 m per sobre del terreny modificat de la parcel·la, d'acord amb el que es regula en l'article 267.4.b, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en aquesta cota -1 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas però, part de la planta baixa se situarà per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o de més, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació.



c) Les rasants i les plataformes del terreny modificat per a ser edificat, venen regulades segons els moviments de terres admesos que regulen les modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la en l'article 249, i la regulació de la posició de la planta baixa en relació al terreny i el còmput de sostre de la planta baixa i planta soterrani es regula en l'article 267.4.

article 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.

   En els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 s'assenyalen els porxos o passos (clau p) en planta baixa que són determinats per aquest Pla d'Ordenació i que s'han de mantenir o respectar.

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.

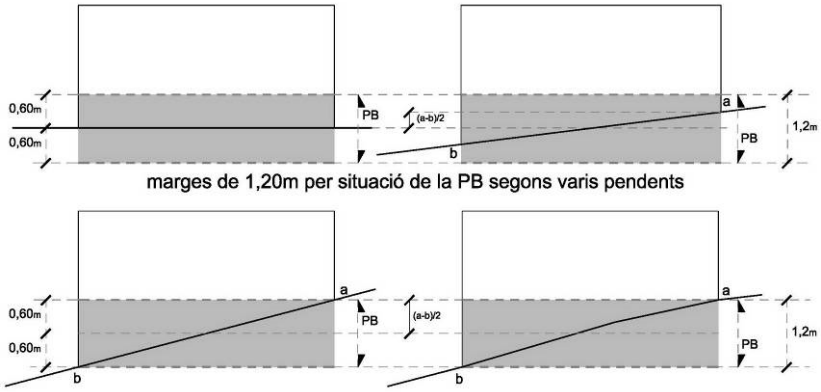
   b) Una norma específica per a carrers o terrenys amb fort pendent en la qual s'estableixen condicions relacionades amb les cotes de les alineacions de les edificacions, la condició de planta baixa i el còmput de sostre edificable de la planta baixa i de la planta soterrani. Aquesta norma específica permet 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.

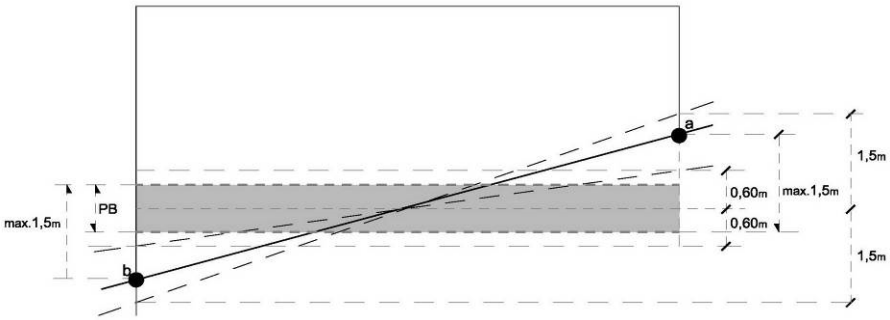
En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, s'haurà de retranquejar la planta baixa.



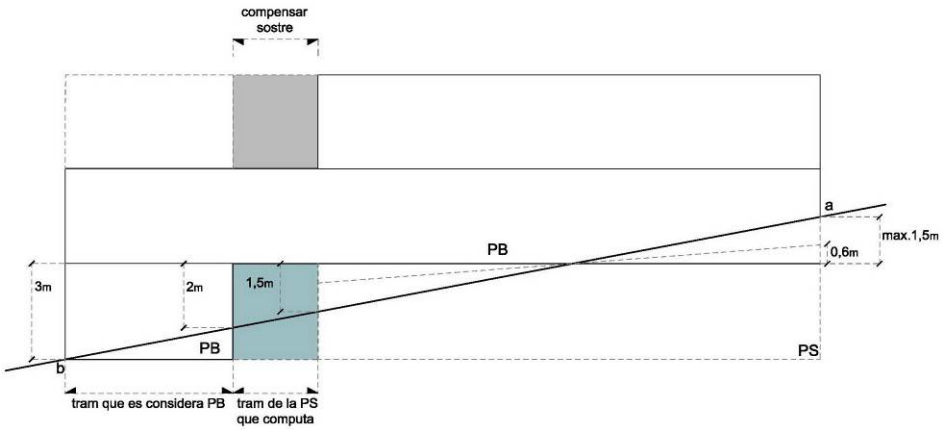
b) Norma específica en carrers de forts pendents.

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.



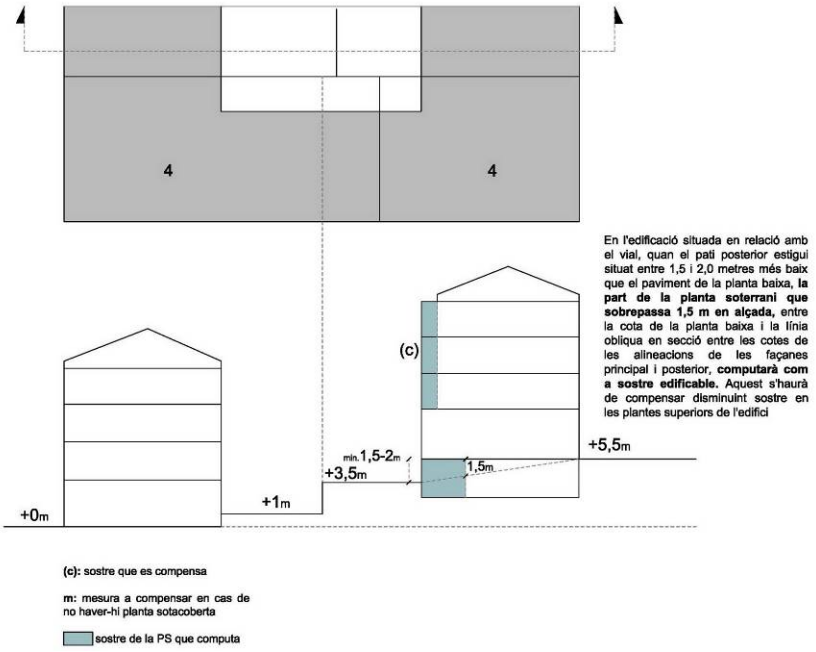
3. En el cas que el projecte arquitectònic proposi sobrepassar el límit d'1,5 m regulat en l'apartat anterior, les condicions en relació amb l'aprofitament seran les següents:
   - La part de la planta soterrani situada sota d'aquest tram de la planta baixa que sobrepassa la distància 1,5 m respecte 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 obliqües 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.

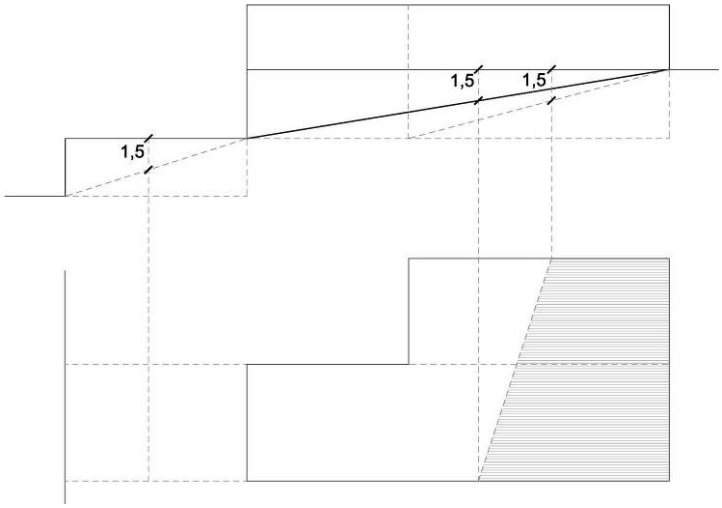
a) Norma general.

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.c).c 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 lliure mínima de la planta baixa serà de 2,50 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 mínima establertes a les normatives sectorials d'aplicació.

article 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'alçaria lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,25 metres.

article 269. Planta altell.

1. La planta altell és la planta útil situada entremig de les plantes principals d'un edifici, que queden enretirades respecte d'algun costat o límit d'aquestes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes altell computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la, en el cas que el planejament derivat les reguli en mesura i posició, i del càlcul del sostre d'un edifici.

article 270. Planta pis i planta àtic.

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.
2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana de l'edifici.

   La planta àtic, per estar inclosa en el concepte de planta pis, està definida en els plànols corresponents d'ordenació detallada amb un nombre de plantes més que el que s'indica en la part de la terrassa vinculada a la planta àtic.
3. Totes les plantes pis, inclosa la planta àtic, computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.

article 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, i és admissible a totes les zones urbanístiques si no s'estableixi el contrari en alguna d'elles, amb l'excepció de les zones de conjunts històrics R2, on s'hi prohibeix.
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. S'admetrà el retranqueig del darrer forjat per sota dels 40 cm., sempre que l'àmbit retranquejat es separi de façana i no superar la superfície màxim admissible computable a sostre de l'espai de sota coberta, i sempre que a la resta de plantes s'hi garanteixin les alçades lliures i/o construïdes mínimes interiors que fixi el POUM o les normatives sectorials pertinents.
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.

article 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 en l'ordenació d'alineació a vial; i mixtes en l'ordenació aïllada.
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, cas de cobertes inclinades 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 a les edificacions auxiliars o a les edificacions al pati d'illa, la coberta podrà ser plana o inclinada amb independència del tipus de coberta del cos principal, sense cap condició més que recullin les aigües dins la pròpia finca i que es garanteixin les condicions d'alçada exigibles.
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.

article 273. Alçada lliure i construïda d'una planta.

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

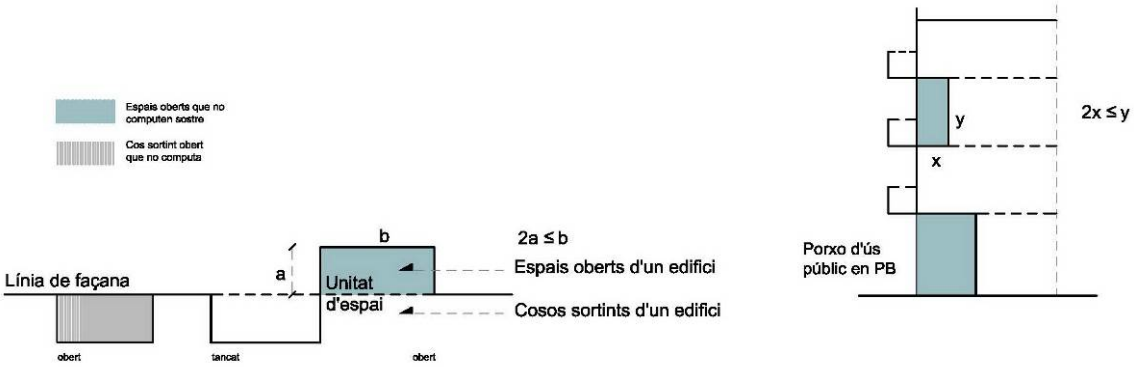
article 274. Cossos sortints.

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis. Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.
2. Es considera cos sortint tancat la part de la superfície del vol que té el seu front tancat amb elements construïts o fixes, o que el seu espai està ocupat o previst per a instal·lacions de l'immoble. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 244.
3. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 244.
4. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.
5. Amb caràcter general a la regulació de volumetria definida, si en l'article corresponent a la subzona no es defineix de manera concreta, s'aplicarà el següent:
   - A les plantes pis s'admetran només els cossos sortints semitancats o oberts amb les limitacions que s'estableixen en els apartats següents i sense que, en cap cas, hi pugui haver cap cos sortint a menys de 3,30 metres d'alçària des de la vorera a cada punt.
   - Els cossos sortints podran ocupar a cada planta tant sols el 50% de la longitud total de la façana. La seva distància respecte a la mitgera serà igual a la mida del vol, i com a mínim de 60 cm. Quan aquests cossos sortints es trobin a la primera o l'última planta de l'edifici, però només en una d'elles, podran ocupar tota la llargària de la façana, respectant el límit lateral fixat.
   - Els cossos sortints al carrer o a un espai públic volaran, com a màxim, la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici, sense que, en cap cas, el vol sigui superior a 0,9 metre, a excepció que el vol doni a espai privat producte d'una alineació retirada en quin cas s'admetrà un vol màxim de 2m, sempre que aquesta distància ocupi com a màxim la meitat de la distància al carrer.
   - El vol màxim dels cossos sortints oberts, a l'espai lliure interior de l'illa, no podrà excedir de la dècima part del diàmetre de la circumferència que s'ha de poder inscriure en aquest espai. En tot cas, aquest vol no serà superior a 1,2 metres.

article 275. Espais oberts d'un edifici.

1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolvent de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.
2. En un planejament derivat que detalli la situació d'un espai obert en una volumetria definida o en un projecte arquitectònic que es reguli per un número absolut de sostre edificable màxim, els espais oberts no computaran en els supòsits següents:
   - Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
   - Els espais oberts que constitueixen un buit de volum entre plantes i façanes de l'edifici configurant noves façanes internes dins de l'envolvent de l'edifici.
   - Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.
   - Els espais oberts a un o dos costats en que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

   En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per a les condicions d'habitabilitat.
3. La superfície dels espais oberts d'ús privatiu no computables a efectes de sostre d'un edifici, i la dels cossos sortints oberts d'un edifici no poden superar el conjunt de la superfície potencial dels cossos sortints oberts possibles admesos en les façanes d'un edifici, segons es reguli a cada zona o amb caràcter general a l'article anterior.



article 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.

article 277. Patis de llum.

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les regulades per a garantir les condicions

d'habitabilitat mínimes fixades en el decret d'habitabilitat vigent en el moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances que així es regulin.

3. Els patis de llum d'un projecte arquitectònic computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 244, excepte:
   - Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
   - Quan una de les cares del pati sigui permeable.
   - Quan el planejament derivat d'ordenació volumètrica precisa justifiqui que en subzones per a habitatges de protecció pública, la tipologia en "doble bloc" regula patis amplis i suficients per a una correcta il·luminació i ventilació creuada dels habitatges amb funcions ambientalment positives, i que aquesta tipologia de l'edificació millora els espais públics de l'ordenació urbanística de l'entorn.

article 278. Patis de ventilació.

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge.
2. La superfície dels patis de ventilació computa als efectes del càlcul del sostre d'un edifici regulat en l'article 244.

CAPÍTOL III ELS PARÀMETRES D'ÚS

article 279. Definicions generals.

1. Definició d'activitat.

   Activitat és tota acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi o el consum. La classificació general d'activitats serà la establerta per la Classificació Catalana d'Activitats Econòmiques de l'any 2009 (CCAE - 2009). La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

   Per a la qualificació de les activitats es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent, essent actualment:

Tipologia d'activitat	Normes
Activitats amb incidència ambiental	Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i del governs de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
Espectacles i activitats recreatives	Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives. Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

2. Definició d'instal·lació.

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

article 280. Classificació dels usos.

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

a) Segons la seva funció urbanística: El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.

b) Segons la permissibilitat: El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats, no compatibles i complementaris.

c) Segons el domini: El POUM, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.

d) Segons el seu caràcter, conforme, disconforme o provisional.

SECCIÓ PRIMERA. ELS USOS SEGONS LA FUNCIÓ

article 281. Classificació dels usos segons la seva funció urbanística: usos generals i usos específics.

1. Els usos generals són els que el POUM estableix genèricament per a determinats àmbits i sectors de desenvolupament, per a les zonificacions en les diferents categories de sòl.
2. Els usos específics són aquells que el POUM estableix detalladament per a les zones i sistemes en les diferents categories de sòl.
3. Als efectes de definir l'ús o usos dominants en un determinat espai, els usos específics s'agrupen en 8 usos generals.
4. Relació d'usos generals i específics inclosos en el present POUM:

    1. Residencial
        - 1.1. Habitatge
            - 1.1.a. Habitatge unifamiliar
            - 1.1.b. Habitatge bifamiliar
            - 1.1.c. Habitatge plurifamiliar
            - 1.1.d. Habitatge dotacional
        - 1.2. Residència col·lectiva
    2. Terciari i serveis
        - 2.1. Oficines i serveis
        - 2.2. Comercial
            - 2.2.a. Petit establiment comercial
            - 2.2.b. Establiment comercial mitjà
            - 2.2.c. Gran establiment comercial
            - 2.2.d. Gran establiment comercial territorial
        - 2.3. Allotjament temporal
            - 2.3.a. Establiment hoteler
            - 2.3.b. Establiment de turisme rural
            - 2.3.c. Càmping
            - 2.3.d. Apartament turístic
            - 2.3.e. Habitatge d'ús turístic
        - 2.4. Restauració
        - 2.5. Recreatiu i espectacles
            - 2.5.a. Recreatiu i espectacles tipus I
            - 2.5.b. Recreatiu i espectacles tipus II
    3. Industrial, logístic i tecnològic
        - 3.1. Industrial
            - 3.1.a. Taller artesanal
            - 3.1.b. Taller
            - 3.1.c. Industria tipus I
            - 3.1.d. Industria tipus II
        - 3.2. Logístic i magatzem
        - 3.3. Tecnològic
    4. Agrari i recursos naturals
        - 4.1. Agrícola
        - 4.2. Ramader
        - 4.3. Forestal
        - 4.4. Explotació de recursos naturals.

5. Equipaments i dotacions públiques
    5.1. Sanitari assistencial
        5.1.a. Sanitari
        5.1.b. Assistencial
        5.1.c. Tanatori
    5.2. Educatiu
    5.3. Esportiu
    5.4. Sociocultural
    5.5. Religiós
    5.6. Administratiu (administració pública)
    5.7. Proveïment i abastament

6. Serveis tècnics i ambientals
    6.1. Aigua (abastament i depuració)
    6.2. Residus
    6.3. Energètic
    6.4. Telecomunicacions
7. Mobilitat
    7.1. Transport
    7.2. Aparcament
    7.3. Gasolineres i altres serveis
8. Lleure i ambiental
    8.1. Lleure
    8.2. Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marítim, etc..)

article 282. Residencial.

És aquell ús referit a l'allotjament permanent o prolongat de les persones en edificis o instal·lacions condicionats per aquesta funció.

Inclou els usos específics següents:

1. Habitatge

    a) Habitatge unifamiliar

    És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat (habitatge unifamiliar aïllat) o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge (habitatge unifamiliar adossat, aparellat o arrenglerat), que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

    b) Habitatge bifamiliar

    Edifici de dos habitatges destinat a dues llars o famílies. Situat aïllat, aparellat o en alçada. Jurídicament es pot dividir en el règim de propietat horitzontal, però mantenint la indivisibilitat de la parcel·la.

    c) Habitatge plurifamiliar

    Edifici que inclou més d'un allotjament familiar amb accés i elements comuns i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. Jurídicament susceptible de ser dividit horitzontalment.

    d) Habitatge dotacional

    Els corresponents al sistema d'habitatge dotacional que comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2. Residència col·lectiva

    Compren els allotjament col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones com, per exemple, albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, militars o religiosos, habitatges tutelats i altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els establiments hotelers.

article 283. Terciari i serveis.

Comprèn les activitats comercials i de serveis i inclou els usos específics:

1. Oficines i Serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

Comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, com són les perruqueries, els centres de bellesa, especialistes mèdics de petit format, etc.., les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

2. Comercial

D'acord amb el Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, són establiments comercials:

Els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics.

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

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

Les diverses tipologies d'establiments comercials incloses en el present POUM es fixen d'acord amb el Decret llei 1/2009, de regulació dels equipaments comercials, que classifica els establiments comercials en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat, d'acord amb la següent classificació:

a) 2.a. Per raó de la superfície de venda

- 2.a.1.- Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats. Es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable i on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial (GEC) col·lectiu o un gran establiment comercial territorial (GECT).
- 2.a.2.- Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.
- 2.a.3.- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

  Els mitjans i grans establiments comercials tenint en compte que Banyoles té més de 5.000 habitants i és capital de comarca, es podran implantar dins de la Trama Urbana Consolidada (TUC).
- 2.a.4.- Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats. Tenint en compte que Banyoles és capital de comarca, es podran implantar dins de la Trama Urbana Consolidada (TUC).

b) 2.b Per raó de la singularitat de l'establiment

- 2.b.1.- Establiments comercials singulars (ECS): els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.
- 2.b.2.- Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que s'estableix en el punt 1.

3. Allotjament temporal (establiments d'allotjament turístic)

Són establiments d'allotjament turístic els locals i les instal·lacions obertes al públic on, de manera habitual i amb caràcter professional, les persones titulars ofereixen a les persones usuàries, mitjançant preu, allotjament temporal en les unitats d'allotjament, així com d'altres serveis turístics, d'acord amb les condicions que estableixen la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya, i el Decret

159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, que constitueixen la normativa sectorial vigent i que serà d'obligat compliment.

Els establiments d'allotjament turístic no es poden constituir en habitatges, amb l'única excepció dels establiments de turisme rural. Els establiments d'allotjament turístic no poden esdevenir residència principal ni secundària de les persones usuàries turístiques, en cap cas.

a) 3.a. Establiment hoteler

Comprèn els serveis d'allotjament temporal en establiments definits per la Llei de Turisme de Catalunya, com a "establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents".

El Decret 159/2013, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, els classifica en dos grups: Grup d'hotels i Grup d'hostals i pensions. Els establiments del "grup d'hotels" es classifiquen en les modalitats de: Hotels i Hotels – apartaments.

Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten els serveis d'allotjament en habitacions que, per la seva dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

b) 3.b. Turisme rural

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en els establiments definits per la Llei de Turisme de Catalunya com a: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament", que es divideixen en dos grups. "Grup de cases de pagès o establiments d'agroturisme", que compren les modalitats de: masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent, i "Grup d'allotjaments rurals", que compren les modalitats de masia, masoveria, casa de poble compartida i casa de poble independent.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, afegeix a la definició, que els establiments de turisme rural estan situats en el medi rural, dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants o bé aïllats (fora de nucli), integrats en edificacions preexistents anteriors a 1950, respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen amb l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge, en els termes i les condicions que prevegi, a aquest efecte, l'ordenació urbanística.

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, estableix les següents definicions de cadascuna de les modalitats:

- Modalitats de cases de pagès

  Les cases de pagès es classifiquen en les modalitats següents:

  a. Masia.- És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli, situat en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal, que comparteix el pagès o pagesa amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

  b. Masoveria.- És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població i ubicat a la mateixa explotació. Es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

  c. Casa de poble compartida.- És aquell habitatge unifamiliar dins de nucli de població, que comparteix el pagès o pagesa amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

  d. Casa de poble independent.- És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

- Modalitats d'allotjaments rurals

  Els allotjaments rurals es classifiquen en les modalitats següents:

  a. Masia.- És aquell habitatge unifamiliar fora de nucli que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

b. Masoveria.- És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població, que es lloga en règim de casa sencera.

c. Casa de poble compartida.- És aquell habitatge unifamiliar, dins de nucli de població, que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, d'esmorzar.

d. Casa de poble independent.- És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.

c) 3.c. Càmping

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en establiments definits per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya com a: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalous, segons les modalitats que siguin establertes per reglament".

El Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic, reglament de la Llei de Turisme de Catalunya, defineix les següents modalitats d'alberg:

Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.

Albergs semimòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.

Albergs fixos: bungalous i altres instal·lacions similars.

d) 3.d. Apartament turístic

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en establiments definits per la Llei de Turisme de Catalunya com a: "establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents".

e) 3.e. Habitatge d'ús turístic

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de persones en habitatges cedits pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de forma reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix la normativa sectorial reguladora, Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatge d'ús turístic (o altra norma que la substitueixi).

4. <u>Restauració.</u>

Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració que, d'acord amb les definicions del Catàleg d'espectacles públics i activitats recreatives, Annex I del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, independentment de la seva denominació comercial, es classifiquen en:

- Restaurant: activitat que es realitza en un local que disposa de servei de menjador i cuina per tal d'oferir àpats al públic consistents bàsicament en dinars i sopars, mitjançant preu, per ser consumits en el mateix local. D'acord amb la llei 16/2015 també s'inclouen les activitats d'elaboració i transformació de productes alimentaris encara que no es consumeixin en el local.

- Bar: activitat que es realitza en un local que disposa de barra i que també pot disposar de servei de taula, si s'escau, per proporcionar al públic, mitjançant preu, begudes acompanyades o no de tapes, i entrepans.

- Restaurant bar: activitat que es realitza en un local que ofereix, mitjançant preu, els serveis de restaurant i de bar previstos en els dos apartats anteriors.

- Saló de banquets: aquella activitat realitzada en restaurants o establiments exclusivament especialitzats per a aquesta activitat, que disposen de sales habilitades amb aquesta finalitat, destinades a servir menjars i begudes per a tot tipus de realitzacions d'actes socials en data i hora predeterminats.

Quan aquets establiments siguin exclusivament activitats complementàries d'un altre ús principal, com establiment hoteler, recreatiu, espectacle, etc.…, estaran adscrits a l'ús principal i no al de restauració.

En aquest cas, aquests establiments no podran funcionar de manera independent ni en horaris diferents als de l'activitat principal.

5. Recreatiu i d'espectacles.

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació en aquest POUM, i que es corresponen amb la classificació i definicions del catàleg d'espectacles públics, activitats recreatives, Annex 1 del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, i a qualsevol altra que, sense estar inclosa en aquest catàleg, és considerada activitat recreativa, d'oci, zoològica, etc.

Els espectacles públics són les representacions, les actuacions, les exhibicions, les projeccions, les competicions o les activitats d'altre tipus adreçades a l'entreteniment o al lleure, realitzades davant de públic, i dutes a terme per artistes, intèrprets o actuants, que intervenen per compte d'una empresa o per compte propi.

El POUM ordena les activitats recreatives i els espectacles en els següents tipus:

1. Tipus I

Són activitats recreatives aquelles que ofereixen al públic la utilització de jocs, de màquines o d'aparells o el consum de productes o serveis, així com també aquelles que congreguen persones amb l'objectiu principal de participar en l'activitat o de rebre serveis amb finalitat d'oci, entreteniment o diversió, com són els cinemes, teatres i similars.

2. Tipus II

Les activitats recreatives musicals són les que es realitzen en locals que disposen d'ambientació musical, amb la possibilitat d'oferir música en directe, de realitzar espectacles públics musicals, de ballar o no, i de disposar d'un servei complementari de menjar i beguda.

article 284. Industrial, logístic i tecnològic (productius).

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

Inclou els usos específics següents:

1. Industrial

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

a) Taller-artesanal.

Correspon a les activitats considerades pròpies de l'artesania com activitat de producció, transformació o reparació de béns artístics i de consum, i també la prestació de serveis, realitzada mitjançant processos en ela quals la intervenció personal i el coneixement tècnic constitueixen factors predominants, i que donen coma resultat l'obtenció d'un producte final individualitzat, que no es susceptible d'una producció industrial totalment mecanitzada o en grans sèries.

b) Taller.

Comprèn aquells tallers i establiments, no molestos ni perillosos per l'habitatge i l'entorn, destinats a activitats de reparació, transformació i manteniment de productes, que compleixen tots els paràmetres perquè les activitats que en ells s'hi desenvolupin siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.

c) Indústria tipus I.

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial i que no produeixen efectes molestos ni siguin perillosos respecte l'habitatge i l'entorn. S'inclou en aquesta categoria les petites indústries.

d) Indústria tipus II.

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

2. Logístic i magatzem

Compren aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies sense cap mena de manipulació, transformació o tractament.

Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. L'ús magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària que disposi.

3. Tecnològic

Centres productius diversos i d'investigació.

article 285. Agrari i recursos naturals.

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

Inclou els següents usos específics:

1. Agrícola

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

2. Ramader

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

3. Forestal

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

4. Explotació de recursos naturals

Es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural del terreny.

article 286. Equipaments i dotacions públiques.

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

Inclou els usos específics següents:

1. Sanitari assistencial

a) Sanitari

Comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts: hospitals, els sanatoris, les clíniques, centres d'assistència primària, els dispensaris, els consultoris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries, acolliment d'animals i establiment similars.

b) Assistencial

Comprèn els serveis destinats a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els

centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials: drogodependència, atenció al menor, reinserció social, atenció especialitzada, centres ocupacionals, centres d'acollida, etc.

c) Funerari

Comprèn l'ús de tanatori, entès com a edificació destinada a serveis funeraris com la vetlla, cerimònies, cremació, etc... d'acord amb la normativa sectorial vigent, Llei 2/1997, de 3 d'abril, sobre serveis funeraris, o qualsevol altra que la substitueixi. Inclou igualment els cementiris.

2. Educatiu

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

3. Esportiu

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

4. Sociocultural

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu, així com els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, auditoris, ludoteques i similars.

5. Religiós

Comprèn els centres o edificis destinats a les activitats dels diferents cultes religiosos que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries. Inclou els centres religiosos que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu i que es regiran per la Llei 16/2009 de centres de culte i pel Decret 94/2010 que desenvolupa aquesta llei o normativa que la substitueixi. No es consideren centre religiosos els llocs de culte integrats en altres equipaments i/o serveis destinats a altres activitats principals.

6. Administratiu

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

article 287. Serveis tècnics i mediambientals.

Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, telecomunicacions, tractament dels residus sòlids, etc. Els serveis tècnics d'abast local podran implantar-se en qualsevol qualificació urbanística.

Inclou els següents usos específics:

1. Aigua (abastament i depuració)

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics abastament d'aigua, depuració, sanejament i similars. Inclou també les estacions depuradores d'aigües residuals.

2. Residus

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics de gestió de residus, les instal·lacions de compostatge, reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans.

3. Energètic

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, gas i similars, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic.

4. Telecomunicacions

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics de telefonia i telecomunicacions en general.

article 288. Mobilitat.

Comprèn aquells usos destinats a la mobilitat de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari, marítim, aeroportuari, etc..

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

Inclou els usos específics següents:

1. Transport
   a. Viari
   b. Ferroviari
   c. Marítim
   d. Aeroportuari
2. Aparcament

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

   El POUM estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús.
3. Gasolineres i altres serveis

   Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzina, gasoil i lubricants i altres articles similars.

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

article 289. Lleure i ambiental.

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

Inclou els següents usos específics:

1. Lleure

   Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.
2. Ambiental (ecològic, paisatgístic, fluvial, marítim, etc..)

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

SECCIÓ SEGONA. ELS USOS SEGONS EL DOMINI

article 290. Classificació dels usos segons el domini.

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats.

1. Domini públic

   Usos públics:

Són aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

2. Domini privat

   Usos privats:

   Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i poden ser:

   a) Particular

   b) Comunitari

   c) Col·lectiu: són els usos privats destinats al públic.

SECCIÓ TERCERA. PERMISSIBILITAT I LIMITACIONS GENERALS DELS USOS

article 291. Classificació dels usos segons la seva permissibilitat.

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

   1. Usos dominants:

      Són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

   2. Usos compatibles:

      Són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.

   3. Usos incompatibles:

      Són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús dominant.

   4. Usos complementaris:

      Són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.

   5. Usos condicionats:

      S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic per al qual el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

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

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

article 292. Condicions de permissibilitat dels usos.

1. La permissibilitat dels usos està regulada en aquestes normes per a cada zona en què el POUM divideix el sòl.

2. Aquestes condicions dictades per a cada zona podran fer referència a més a:

   2.A) Situació

   Aquesta condició afecta principalment els usos U (usos productius), que són els que més possibilitats tenen d'interferir altres activitats que coexisteixen en el mateix edifici o hi siguin pròximes.

Es distingeixen les següents situacions:

1ª	En plantes pis d'edificis destinats a altres usos.
2ª	En plantes baixes d'edificis destinats a altres usos i que tinguin accés exclusiu directe i immediat des de la via pública. S'entendran inclosos en aquesta situació les plantes pis quan estiguin vinculades a l'ús de la planta baixa.

2.B) Localització

Es distingeix la següent àrea específica:

Àrea de potenciació d'activitats econòmiques

En aquestes àrees que es dibuixen en els plànols d'ordenació (que inclou també el nucli antic), és obligatori destinar la planta baixa a l'ús d'activitats econòmiques de tipus col·lectiu, que bàsicament són els integrats en la relació de terciari i serveis. S'admetran, com usos complementaris els accessos a les plantes superiors o inferiors destinades a altres usos i els serveis que siguin declarats compatibles en algun document de dinamització comercial que l'Ajuntament aprovi.

Es consideren incompatibles els usos d'habitatge i aparcament a les plantes baixes, sense perjudici del que es determini en els plans especials de protecció del patrimoni i les seves regulacions.

En general aquesta obligatorietat afecta a una fondària de 8 metres paral·lela a la façana, essent admès que la resta es pugui destinar a habitatge. En els plànols d'ordenació és pot fixar el percentatge de la planta baixa que obligatòriament s'ha de destinar a aquest usos d'activitats econòmiques.

Si alguna edificació afectada per aquesta regulació té uns nivells de protecció històrica o arquitectònica, aquesta darrera prevaldrà respecte a la regulació d'aquest article.

article 293. Classificació dels usos segons el seu caràcter provisional o disconforme.

1. Usos provisionals:

   Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, i no precisin instal·lacions o obres fixes i no dificultin l'execució del Pla, sempre que no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament.

   Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu la legislació vigent urbanística, i seran d'aplicació les condicions i regulacions que en aquesta legislació es contempli. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials.

2. Usos disconformes:

   Als usos existents abans de l'aprovació inicial del POUM i que hi resultin disconformes els serà d'aplicació allò que prevegi la legislació urbanística vigent i les disposicions especials d'aquestes Normes.

article 294. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.

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

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

article 295. Desenvolupament de la regulació dels usos.

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema urbà serà competència del POUM. La seva alteració representarà una revisió o modificació del Pla.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit en el POUM.
3. En particular, la regulació dels usos comercials podrà venir regulada expressament per mitjà d'un Pla Especial d'Ordenació dels Equipaments Comercials.
4. La determinació dels usos compatibles, condicionats o incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
   a) En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent es podrà:
      - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
      - Prohibir usos compatibles amb el POUM.
      - Admetre usos no contemplats al POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
   b) En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
   c) En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial, es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

SECCIÓ QUARTA. USOS URBANÍSTICS I ACTIVITATS AMBIENTALS

article 296. Definició d'activitat classificada.

1. El sistema municipal d'intervenció administrativa en les activitats i instal·lacions que es desenvolupin o realitzin en el terme municipal, serà regulat d'acord amb la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i del governs de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives i el seu Reglament, desenvolupat en el Decret 112/2010, o bé amb la normativa sectorial que correspongui i, en el seu cas, a través de la legislació que les substitueixi.
2. A tal efecte, s'entén per activitat classificada l'exercici o explotació d'una indústria, taller, establiment, granja, instal·lació, aparcament o qualsevol altra actuació pública o privada susceptible d'afectar el medi ambient, la seguretat o la salut de les persones, la flora, la fauna o els béns.

article 297. Regulació específica dels usos i les activitats.

1. Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de regulació següents:
   a) Les que s'estableixin per a cada zona (usos dominants, compatibles, incompatibles, condicionats i complementaris).
   b) Les que s'estableixin per a la situació relativa respecte a altres usos.
   c) Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn d'acord amb la regulació de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient que s'estableixi en una ordenança específica.

article 298. Usos en soterrani.

A les plantes soterrani s'admet l'ús d'aparcament, el de magatzem si està vinculat a la planta baixa i els dels serveis tècnics de l'edifici.

article 299. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
   a) Que el nivell d'incidències sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat, d'acord amb les presents Normes.
   b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix mitjançant els següents vectors ambientals:
   - Emissions a l'atmosfera
   - Sorolls i vibracions
   - Càrrega de foc i risc d'incendi
   - Residus sòlids
   - Aigües residuals
   - Superfície del local
   - Olors
   - Radiacions electromagnètiques
   - Aparcament
   - Càrrega i descàrrega
   - Condicions dels carrers
   - Risc d'explosió

article 300. Regulació supletòria.

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

article 301. Simultaneïtat d'usos.

En el cas de simultaneïtat d'activitats vinculades i complementàries entre elles en un mateix local explotades per una mateixa persona física o jurídica, l'ús sota el qual es tramitarà la compatibilitat urbanística, serà el majoritari o principal, entenent aquest quan ocupa més del 75 % de la superfície del local, sempre i quan l'ús minoritari no sigui més desfavorable en quant a incidència sobre l'entorn i el medi ambient. En aquest cas seria aquest el que s'hauria de tenir en compte.

article 302. Mesures tècniques correctores.

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el medi ambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora, i en el seu defecte la normativa sectorial corresponent i en qualsevol cas les que l'Ajuntament consideri necessàries en l'àmbit de les seves competències.
2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient no estiguin permesos en una determinada zona, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics municipals, podrà determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

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

article 303. Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega.

Han de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

a) Comerç de superfície total superior a 400 m2.

b) Comerç de mitjana i gran superfície.

c) Indústria de superfície superior a 400 m2.

d) Magatzem de superfície superior a 200 m2.

article 304. Condicions de la càrrega i descàrrega.

1. La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la i tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 10 metres de llarg i 3 metres d'amplada, lliure de tot obstacle. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle habitual, totalment a l'interior.
2. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.
3. L'amplada de l'accés serà com a mínim de 4 metres en carrers d'amplada igual o inferior a 6 metres o de 3 metres en carrers d'ample superior a 6 metres.
4. En el cas d'accessos inferiors als indicats al paràgraf anterior, o d'activitats que, pel tipus de primeres matèries emprades o dels productes acabats necessitin vehicles de dimensions superiors a 2 x 6 metres, caldrà justificar expressament en el projecte d'instal·lació la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats sense entorpir el trànsit.

SECCIÓ CINQUENA. PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'ÚS APARCAMENT

article 305. Regulació general de l'aparcament.

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, els Plans de Millora Urbana i els plans especials en les altres classes de sòl, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i l'edificabilitat; de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM.
2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per a la legislació urbanística vigent, amb un mínim d'una plaça per cada 100 m2 de sostre potencial.

article 306. Condicions dels estacionaments als Plans Parcials, als Plans Especials i als Plans de Millora Urbana.

Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següent regles:

a) No es computaran, per a estacionament, les superfícies de les calçades.

b) Els espais d'estacionament exigits en aquestes normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques, sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives de les edificacions i instal·lacions.

c) Amb l'exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,30 m d'amplada per 4,80 m de llargària; els espais d'estacionament tindran accés directa des de la calçada.

d) Tots els espais d'estacionament hauran d'estar degudament urbanitzats i s'hauran d'integrar en el paisatge urbà; a aquests efectes es disposaran els tractaments necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

e) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

article 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. 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, la superfície de reserva d'aparcament obert podrà ocupar l'espai lliure no edificable 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. Ela 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.

article 308. Superfície d'aparcament.

1. 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.

2. 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.

article 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 interior (exclòs terrasses i/o balcons); dues places per cada habitatge de superfície superior a 110 m2 de superfície útil interior (exclòs terrasses i/o balcons).

      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 $M^{2.}$

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

   d) Ús d'establiment hoteler i similars:

      Per a hotels i apart-hotels , s'estableix un percentatges de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es corresponen amb el !00%, 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 previssió 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 comprengui 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.

article 310. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.

1. Per causes de mida o situació:
   a) En les edificacions que disposin d'un nivell de protecció pel PEPP.
   b) En les edificacions incloses en el PENAB, es regulen d'acord amb les determinacions del mateix.
   c) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a cinc i/o la superfície de possible construcció en soterrani sigui inferior a 100 m2 , no serà obligatòria fer la reserva de places d'aparcament.
   d) Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostri mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
   e) Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació i canvis d'ús d'edificacions existents encara que comportin un augment de la densitat.
   f) En aquelles activitats, existents o de nova implantació, que per la seva situació i/o localització fa inviable disposar de places d'aparcament.
2. Per causes tècniques:

   De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aqüífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, l'Ajuntament, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
3. Altres causes:

   Excepcionalment es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a altres edificis públics o privats, sempre que es garanteixi la seva vinculació efectiva. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe dels serveis tècnics municipals.
4. En els casos que s'acordi aplicar l'exempció total o parcial del nombre de places d'aparcament relacionats en els punts anteriors, caldrà el previ acord de la Junta de Govern Local i no podrà aplicar-se directament el paràmetre de densitat assignat a la zona concreta i la Junta de Govern Local podrà reduir el nombre d'habitatges admissibles per tal d'equilibrar funcionalment l'àrea urbana concreta.

DISPOSICIONS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els que el POUM estableix polígons d'actuació, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

Totes les edificacions preexistents, que no disposin d'aparell elevador per a persones, que segons la legislació sectorial vigent haurien de disposar-ne, i la instal·lació del qual comporti l' incompliment dels paràmetres edificatoris del vigent TRPGOU es podran acollir a la present Disposició per tal d'obtenir llicència per a la seva instal·lació d'acord amb les següents determinacions:

1.- Té la consideració d'aparell elevador per a persones, als efectes d'aquesta Disposició, el conjunt format pel volum del propi aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta. Aquest conjunt es considera com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes del compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la ni de les distancies mínimes de l'edificació als límits de parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

2.- L'aparell elevador s'haurà d'instal·lar, preferentment, a l'interior del volum de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que garanteixi millor el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.

3.- L'aparell elevador es podrà instal·lar a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari, sempre i quan quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici. En aquest sentit es tindrà en compte la Taula d'interpretació de la Normativa de Seguretat Contra Incendis (TINSCI)-DT-4, "Reducció de l'ampla d'escala en edificis d'habitatges existents per a instal·lar un ascensor" o document que la substitueixi.

4.- Quan l'aparell elevador s'instal·li en un pati de llums de l'edifici, s'haurà de garantir que no es redueixin les actuals condicions d'habitabilitat dels habitatges existents. A aquests efectes quan la distància entre les obertures que donen al pati i el tancament de la caixa d'ascensor sigui insuficient, aquest tancament s'ha de realitzar amb xapa perforada o altres sistemes adequats que permetin el pas de la ventilació i il·luminació necessàries i garanteixin la seguretat.

5.- Excepcionalment, prèvia justificació de les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució, l'aparell elevador es podrà instal·lar a l'exterior de l'edifici, amb les següents condicions:

a) Si s'ubica sobre terrenys privats, s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual i sonor causi, i garantint el manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes. S'haurà d'integrar en l'edifici preexistent.

b) En el cas que la instal·lació s'hagi de realitzar ocupant total o parcialment espais de domini públic, només s'autoritza quan sigui de tot impossible les altres dues opcions anteriors i es garanteixi que es manté la funcionalitat de l'espai públic, a més de complir amb el que s'ha establert a l'apartat anterior. Es prioritza ocupar espai destinat a sistema viari. Si és impossible, es podrà ocupar espai destinat al sistema d'espais lliures.

   En aquests casos en que la ubicació de l'ascensor afecti terrenys de domini públic, caldrà justificar el manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys establerts per la legislació o pel planejament urbanístic. En el cas que sigui necessari ubicar ascensors en terrenys qualificats de sistemes d'espais lliures i es disminueixin els estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, caldrà cercar mecanismes compensatoris, d'acord amb l'article 98 del TRLUC.

   Simultàniament amb la llicència d'obres s'atorgarà una autorització d'ocupació privativa del domini públic que cessarà quan l'edifici sigui substituït, o bé anticipadament quan l' interès públic acreditat en el corresponent expedient consideri necessària la seva extinció. En qualsevol dels casos, amb l'extinció de l'autorització procedirà la desocupació del domini públic restituint-lo en el seu estat original sense dret a indemnització.
   En cas que s'haguessin de desplaçar les instal·lacions situades al domini públic, els costos els assumirà el sol·licitant de la llicència.

6.- Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, d'acord amb la present disposició, en els edificis que es trobin en situació de volum disconforme, excepte en el cas d'obres de gran rehabilitació.

7.- Les actuacions en edificis que tinguin reconeguda alguna categoria de protecció del patrimoni cultural – Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) o Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) o aquells inclosos al I Pla Especial Protecció del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Banyoles, estaran limitades pel que disposi el referit Pla Especial i pel que disposa la vigent Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

8.- Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà presentar un projecte que compleixi els requisits generals establerts per a les llicències d'obra major, i justifiqui la normativa tècnica aplicable en els aspectes de seguretat i les prescripcions d'aquesta Disposició.

9.- En el cas d'edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, la sol·licitud de llicència, l'ha de signar el president de la Comunitat de Propietaris.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

La localització de les activitats pecuàries o ramaderes de totes classes existents, amb vigència del corresponent expedient d'activitat en el moment de l'aprovació inicial del present POUM, que es trobin situades tant en zona N1 com en zona N2, podran consolidar i/o ampliar llur activitat, sempre que:

- Mantinguin la seva categoria i tipus actual.
- En cas d'ampliació o nou tipus, el conjunt compleixi els paràmetres de distàncies que més endavant estableix aquest document per a les de nova implantació, amb independència de la seva posició respecte de la variant de Banyoles de la carretera C-66.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA

El Pla especial de Recs, actualment en redacció, podrà modificar la delimitació urbana, sempre que no s'augmenti ni la edificabilitat ni la densitat, i podrà introduir ajustos a les volumetries resultants i definir criteris compositius i de tractament d'acabats, així com precisar la intervenció sobre els espais lliures privats i públics en qualsevol classificació de sòl. Mentre no s'aprovi, seran vinculants les determinacions que contenen els plànols d'ordenació.

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.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA

En relació al concepte que es defineix tot seguit, conegut habitualment com a "planta entresol", i d'acord amb el principi de la seva no admissió per part de les Normes Urbanístiques del POUM.

Als efectes del present document i amb caràcter genèric s'entén per planta entresol en edificis existents aquella planta situada immediatament damunt de la planta baixa, no identificable com a primera planta del cos de plantes tipus, per què s'hi dona alguna de les dues circumstàncies següents:

- Presenta una alçada lliure inferior a 2,50 metres.
- No té accés independent.

Només als efectes de nombre de plantes en l'edificació i dels usos admesos i la seva situació relativa, els locals existents que es puguin considerar plantes entresol per complir un dels dos paràmetres tindran consideració de planta baixa. Així els no considerats com a planta entresol seran considerats com a planta pis.

Així, de forma general s'estableix que totes les noves activitats o usos que es vulguin instal·lar en entresols existents, hauran d'estar forçosament vinculades a la planta baixa de l'edifici, des d' on s'accedirà a dita planta i al corresponent local, llevat d'aquells casos que tinguin accés independent.

Es prohibeix l'ús d'habitatge en aquesta posició, llevat del cas que estigui vinculat a la planta baixa i la qualificació de la zona admeti aquest ús.

No s'admetrà la creació de noves plantes entresol ni ampliació de les plantes entresol existents.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA

En el cas concret de l'edifici anomenat Mas Verdaguer, situat a la Ronda Canaleta i com a edifici existent no concordant i no considerat en fora d'ordenació pel Pla Parcial UP6, aprovat definitivament el 9 de desembre de 1987 pot mantenir-se l'ús d'habitatge en totes les plantes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA

S'admet, tot i superar la densitat màxima d'activitats per parcel·la permesa actualment, la instal·lació de noves activitats o ampliació de les existents en les edificacions situades en sòl industrial construïdes com a conjunt unitari dins una mateixa parcel·la dividides en règim de propietat horitzontal amb llicència d'obres i divisió anterior a l'aprovació inicial d'aquest document. Aquesta disposició només permet instal·lar una activitat per a cada unitat construïda independent. No s'admetrà cap ampliació d'aquestes unitats.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA NOVENA

A les parcel·les unifamiliars aïllades que atenent amb les possibilitats normatives s'han desdoblat en 2 parcel·les amb la implantació d'habitatges aparellats, als efectes que no quedin en situació de volum disconforme en el cas que hagin esgotat l'edificació i en cas contrari no tinguin limitacions d'edificabilitat sobrevinguda no se'ls aplicarà la reducció d'edificabilitat del 25% regulada pels casos d'aparellament contemplats a la normativa, i per tant aquesta limitació s'aplicarà exclusivament als nous aparellaments d'habitatges.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA DESENA

S'admetrà que en els terrenys en SNU on s'hi desenvolupava el càmping "El Sombrero" es puguin destinar a un ús de càmping, si bé prèviament caldrà la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament podrà aprovar o adaptar, com a complement del POUM, les ordenances que consideri convenients complementàries a les existents:

- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i lumínica.
- Ordenança municipal específica d'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

Totes les referències que fa aquest POUM sobre l'aplicació de texts legals vigents en el moment de redacció del mateix, quedaran automàticament substituïdes per aquells texts que assoleixin vigència i que deroguin els anteriors.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Els paràmetres urbanístics definits a les presents normes, s'entendran automàticament ajustats a les normatives imperatives que entrin en vigor un cop publicat el POUM. Per tant, per exemple, si s'augmenta l'alçada lliure entre plantes, els paràmetres d'alçada quedaran automàticament ajustats a les noves normes, mantenint-se el número de plantes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA. Servituds aeronàutiques.

Gran part del terme municipal de Banyoles està inclòs en les zones de Servituds Aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona. En els plànols de l'annex 4 es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques que afecten a aquest municipi, les quals determinen les alçades (respecte el nivell de mar) que no pot sobrepassar cap construcció) inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, rètols, remats decoratius, etc…, modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols, 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 seva construcció (incloses les grues de construcció i similars) o plantació en zones o espais afectats per servituds aeronàutiques requerirà acord favorable previ de l'Agencia Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 de Decret 584/72, de servituds aeronàutiques, modificat per Reial decret 297/2013.

En la part del terme municipal que no es trobi inclosa en les zones de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Girona s'estarà al que disposa l'article 8 de Decret sobre servituds aeronàutiques.

Es podran sol·licitar informes d'acord amb el procediment abreujat ajustant-se a les determinacions de l'informe complementari de la DGAV si es donen les característiques que compleixin amb el plànol que s'adjunta a l'annex 4 corresponent a limitacions d'alçades pel procediment abreujat.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA

En relació a la prevenció d'incendis es donarà compliment a la normativa en matèria de prevenció d'incendis vigent, o en la que la substitueixi, que actualment s'estableix en els següents aspectes:

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendis. Segons article 2 del decret 64/1995, article 8 decret 123/2005, secció 4 de reial decret 314/2006 CTE i article 179 de la llei 2/2014 i la instrucció tècnica complementària SP 120.

b) Condicions d'entrades i d'accessibilitat per a bombers. Segons secció 5 del reial decret 314/2006 i annex dos del reial decret 2267/2004.

c) Franja de protecció respecte de la forest. Segons article 2 del decret 64/1995, article 6 del decret 123/2005, secció 5 del reial decret 314/2006 CTE, apartat 10 del annex 2 del reial decret 2267/2004, article 179 de la llei 2/2014.

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge. Segons apartat 1 de l'annex 2 del reial decret 2267/2004

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA

L'ajuntament elaborarà una relació d'edificis públics municipals i establirà un calendari amb l'objectiu que aquests compleixin amb les característiques estableix a la regulació de l'annex 3 en un termini màxim de 3 anys.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA

L'ajuntament elaborarà un Pla d'usos del Parc de la Draga en un termini de 3 anys des de l'aprovació definitiva del POUM.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions i normes urbanístiques aprovades a l'anterioritat de la publicació d'aquest Pla, amb l'excepció de :

El Pla especial del nucli antic de Banyoles, PENAB, aprovat definitivament el 07/10/2016

El Pla especial de protecció del patrimoni, PEPP, aprovat definitivament el 16/12/2016

El Pla especial de protecció, ordenació i restauració de l'entorn immediat de l'Estany de Banyoles, PEPOR, aprovat definitivament el 22/11/2016

El Pla especial urbanístic d'identificació i regulació de les masies i cases rurals de Banyoles, aprovat definitivament el 23 de juliol de 2013.

El Pla especial de Tractament de residus sòlids urbans de la comarca del Pla de L'Estany i la seva modificació.

El Pla especial urbanístic per a l'ordenació de l'àmbit del monestir i la seva modificació aprovada el 16 de desembre de 2016.

ANNEXES

ANNEX 1. FITXES ÀMBITS

1A FITXES PAU

1B FITXES SMU

1C FITXES SUD

1D FITXES SUND

1E FITXES AA

1F FITXES PEU

Veure volum Annex 1 independent.

ANNEX 2. RELACIÓ D'ESPÈCIES VEGETALS

1. Plantes d'inflamabilitat baixa de les comunitats presents al municipi.

   Nom científic (Nom comú)

   Arbutus unedo (arboç)
   Atriplex halimus (salat blanc)
   Buxus sempervirens (boix)

Daphne gnidium (matapoll)
Hedera helix (heura)
Juniperus communis (ginebró)
Olea europaea (olivera, ullastre)
Osyris alba (ginestó)
Pistacia lentiscus (mata, llentiscle)
Pistacia terebinthus (noguerola)
Prunus avium (cirerer).
Quercus coccifera (garric)
Quercus humilis (roure martinenc)
Quercus ilex (alzina)
Quercus suber (alzina surera)
Rhamnus alaternus (aladern)
Rubia peregrina (rogeta, roja)
Rubus ulmifolius (esbarzer)
Ruscus aculeatus (galzeran)
Smilax aspera (arítjol)
Tamarix boveana (tamariu alacantí)
Viburnum tinus (marfull)

2. Plantes per a tanques vegetals.

Nom científic (Nom comú)

Atriplex halimus (salat blanc)
Bupleurum fruticosum (matabou)
Buxus sempervirens (boix)
Ceratonia siliqua (garrofer)
Cupressus sempervirens (xiprer)
Genista linifolia
Genista monspessulana (ginesta de Montpeller)
Lonicera etrusca (lligabosc)
Lonicera implexa (xuclamel)
Myrtus communis (murtra)
Nerium oleander (baladre)
Olea europaea ssp. Sylvestris (ullastre)
Paliurus spina-christi (espinavessa)
Phillyrea angustifolia (aladern de fulla estreta)
Phillyrea latifolia (aladern de fulla ampla)
Pistacia lentiscus (llentiscle)
Pistacia terebinthus (noguereta)
Prunus spinosa (aranyoner)
Punica granatum (magraner)
Quercus coccifera (garric)
Quercus ilex (alzina)
Retama monosperma (ginestera blanca)
Rhamnus alaternus (aladern)
Rosa canina (roser bord)
Rosmarinus officinalis (romaní)
Rubus ulmifolius (esbarzer)
Sarothamnus scoparius (gòdua)
Spartium junceum (ginesta)
Teucrium fruticans (olivilla, teucrí blau)

Viburnum tinus (marfull)

3. Plantes invasores.

Nom científic (Nom comú)

Acacia dealbata (Mimosa)
Acacia longifolia (Mimosa)
Acacia retinoides (Mimosa de les quatre estacions)
Acanthus mollis (Acant)
Acer negundo (Negundo)
Agave sp. (Atzavara, pitalassa)
Ailanthus altissima (Ailant, vernís del Japó)
Aloe maculata (= aloe saponaria) (Aloe)
Amorfa fruticosa
Anredera cordifolia (Bàlsam emparrador)
Aptenia cordiflora (Cabellera de la reina)
Araujia sericifera (Miraguà de jardí)
Artotheca calendula
Arundo donax (Canya)
Aster pilosus
Azolla sp
Baccharis halimiifolia
Bidens aurea
Boussingaultia cordifolia (Bàlsam emparrador)
Broussonetia papyrifera (Morera de Paper)
Buddleja davidii (Budlèia)
Carpobrotus acinaciformis (Bàlsam, ungla de gat)
Carpobrotus edulis (Bàlsam, ungla de gat)
Coronilla valentina ssp. Glauca (Coronilla valentina)
Cortaderia selloana (Plomall de la Pampa)
Cotoneaster lacteus (Cornera de la Xina)
Cotoneaster tomentosa
Cyperus eragrostis
Datura stramonium
Delairea odorata (=senecio micanioides)
Drosanthemum floribundum
Eichhornia crassipes (Jacint d'aigua)
Einadia nutans (=Rhagodia nutans)
Elodea densa
Eragrostis curvula
Erigeron karvinskianus
Evonimus japonica
Fallopia badschuanica (= Bilderdyckia aubertii) (Vinya del Tibet)
Franxinus ornus (Freixe de flor)
Fraxinus pennsylvanica (Freixe americà)
Gazania sp.(Gasània)
Gleditsia triacanthos (Acàcia de tres puntes)
Helianthus tuberosus (Nyàmera)
Ipomoea indica (Meravelles)
Iris germanica (Lliri blau)
Kalanchoe daigremontiana (=Bryophyllum daigremontianum)
Ligustrum lucidum (Troana)
Lonicera japonica (Lligabosc)

Ludvigia grandiflora
Matthiola incana (Violer bord)
Medicago arborea (Alfals arbori)
Myoporum laetum (=Myoporum tenuifolium) (Miòpor)
Myriophyllum aquaticum
Nassella neesiana
Nicotiana glauca (Tabac de jardí)
Opuntia ficus-indica (Figuera de Moro)
Opuntia maxima (Figuera de moro)
Opuntia stricta (Figuera de moro)
Oxalis articulata (Pa de cucut articulat)
Oxalis pes-caprae (Flor d'avellana, vinagrella)
Parkinsonia aculeata (Parquinsònia)
Parthenocyssus quinquefolia (Vinya americana)
Paspalum saurae
Pennisetum setaceum
Pennisetum villosum (Penisset pelut)
Phalaris canariensis (Escaiola)
Phyllostachys bambusa (Bambú o canya americana)
Phytolacca americana (Raïm de moro)
Pittosporum tobira (Pitòspor)
Pyracantha angustifolia (Piracant)
Pyracantha crenatoserrata (Piracant)
Robinia pseudoacacia (Robínia, falsa acàcia)
Senecio angulatus
Senecio inaequidens (Seneci del cap)
Senecio pterophorus
Senecio tamoides
Setaria parviflora
Sicyos angulatus
Solanum chrysotrichum

ANNEX 3. NORMATIVA AMBIENTAL GENERAL D'APLICACIÓ AL PLANEJAMENT DERIVAT DEL POUM DE BANYOLES

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Objecte.

Aquest annex normatiu conté les disposicions de caràcter ambiental comunes a tots els sectors de planejament derivat inclosos en el POUM de Banyoles. Són complementades amb les determinacions de caràcter particular de la fitxa normativa específica redactada per a cada sector, i en aquells PAU i PMU que per la seva incidència ambiental preveuen un conjunt de mesures de protecció ambiental.

article 2. Tipus de disposicions: Normes i directrius.

1. Es diferencia entre normes d'obligat compliment i directrius.
2. Les disposicions amb caràcter de directriu són indicades específicament en aquest text normatiu.

   Estableixen pautes d'actuació que han de ser concretades en els documents que desenvolupin el POUM sempre que tècnicament o econòmicament resulti possible. En cas contrari, aquests documents hauran de justificar la impossibilitat del compliment.

CAPÍTOL II ENERGIA

article 3. Enllumenat exterior.

Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; al Reial decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

article 4. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: estalvi energètic.

1. S'ha de donar compliment als requeriments relatius a l'estalvi energètic, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.
2. Directriu sobre priorització de criteris d'ecoeficiència en l'edificació. Respecte d'aquest darrer Decret, a l'hora de considerar els paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius relatius a l'eficiència energètica especificats al seu article 6, es prioritzarà l'aplicació d'aquells que hagin estat contrastats com a més eficients en l'estalvi energètic, sens perjudici dels criteris de puntuació establerts pel Decret 21/2006. A continuació es relacionen les solucions constructives en l'edificació en ordre de més a menys eficients:
   - *La reducció en un 30% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (Km) dels tancaments verticals exteriors, respecte al Km= 0,70 W/m2K fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica ≤ 0,49 W/m2K.*
   - *La reducció en un 20% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (Km) dels tancaments verticals exteriors, respecte al Km= 0,70 W/m2K fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica ≤ 0,56 W/m2K.*
   - *La reducció en un 10% del coeficient mitjà de transmitància tèrmica (Km) dels tancaments verticals exteriors, respecte al Km= 0,70 W/m2K fixat a l'article 4 (d'obligatori compliment). És a dir, aconseguir un coeficient mitjà de transmitància tèrmica ≤ 0,63 W/m2K.*
   - *Construcció de façanes ventilades quan aquestes estan orientades cap al SW.*

- *Enjardinament de la coberta de l'edificació, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.*
- *Construcció de cobertes ventilades en els edificis.*
- *Edificis on el 80% d'habitatges rebin 1 h d'assolellament directe a l'obertura de la sala entre les 10 i les 12 h del solstici d'hivern.*

Així mateix caldrà tenir presents els dos paràmetres següents, per bé que la seva eficiència energètica depèn de la seva forma d'integració a la construcció (abast, ús i magnitud):

- *L'enllumenat en espais comunitaris o d'accés dels habitatges ha de comptar amb detectors de presència. La seva efectivitat en l'estalvi energètic global, depèn de la previsió d'aquests espais en els edificis d'habitatges i els seus accessos.*
- *Ús d'energies* renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració). La seva efectivitat en l'estalvi energètic global depèn de la contribució d'aquestes sobre el consum total.

Els edificis (de nova construcció i els existents que es modifiquin, reformin o rehabilitin integralment) cal que disposin de la certificació d'eficiència energètica, d'acord amb les prescripcions establertes al Reial decret 47/2007 de certificació d'eficiència energètica, amb un nivell mínim B, per a l'obtenció de la llicència urbanística.

article 5. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: energies renovables.

1. Cal incorporar sistemes de captació i transformació d'energia solar fotovoltaica, segons determina el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) a la secció HE5 (*Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica*), per edificis d'hipermercats, multitbotiga i centres d'oci, naus d'emmagatzematge, edificis administratius, hotels i hostals, hospitals i clíniques i pavellons de recintes firals, quan aquests superen els límits de superfície i ocupació determinats al CTE.
2. Cal dotar d'espai lliure les cobertes de noves edificacions de manera que sigui viable la instal·lació dels captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics exigits al Decret 21/2006 i el Codi Tècnic de l'Edificació.

   S'adoptarà una solució constructiva arquitectònicament integrada i energèticament eficient i s'haurà de garantir el manteniment de les instal·lacions.
3. Als projectes d'edificació s'ha de detallar el percentatge de la demanda energètica coberta amb energies renovables i descriure les tecnologies emprades. En tot cas, s'intentarà maximitzar la generació d'energia amb energies renovables.

article 6. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació: ventilació i orientació.

1. Directriu general. Caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis i els habitatges per tal d'afavorir la ventilació a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, atès que aquests afavoreixen la ventilació natural).
2. Cal que més del 50% de les edificacions destinades a habitatges tinguin orientació sud (± 45º), excepte en aquells sectors que la seva dimensió reduïda o la topografia ho impossibilitin. S'afavorirà la ventilació dels habitatges i una doble orientació; a tal efecte són d'aplicació les directrius següents:
   - Es prioritzarà la tipologia d'habitatge passant preferentment amb orientació sud d'una de les façanes.
   - Els habitatges a banda i banda tindran preferentment l'orientació NE-SW i NW-SE.
   - Per edificis amb molta fondària però que no permetin la tipologia d'habitatge passant, és necessari considerar l'ús de patis i espais de ventilació i de llums amb mides que garanteixin la il·luminació i ventilació natural correcta dels espais als quals serveixen.

article 7. Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització: repercussió en estalvi energètic.

1. En els semàfors i la senyalització, s'ha d'utilitzar dispositius electrònics LED, sistemes més eficients i amb menor cost de manteniment.

2. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat públic cal que reuneixin les característiques següents:
   - Utilització en la vialitat de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per a la resta d'espai públic.
   - Aplicació de mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

CAPÍTOL III CICLE DE L'AIGUA

article 8. Prevenció del risc d'inundació.

1. Directriu general. En el projecte del tractament dels espais lliures públics i privats s'establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació, considerant:
   - La percolació de l'aigua de pluja (mitjançant l'enjardinament dels espais lliures públics i privats).
   - El drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments *drenants).*
2. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic aprovat per l'ACA Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local.
3. En compliment de la Directiva Marc d'Aigües, caldrà adaptar-se a les disposicions que se'n derivin del Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya que s'aprovi definitivament.
4. Si el sector no pot es pot connectar a la xarxa de sanejament en alta, hauran de fer una reserva tant econòmica com d'espai per a preservar un sanejament autònom del sector.

article 9. Minimització del consum d'aigua i foment de l'estalvi i de la reutilització.

1. Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions de les parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als quals es destinarà l'aigua (regs i neteja). Per al seu dimensionament es tindran en compte la zona geogràfica, la superfície de reg i la tipologia de vegetació projectada.
2. Directriu sobre aigües grises. Es reutilitzaran les aigües grises en edificis per a recàrrega de cisternes de WC, tant en les noves construccions d'edificis d'habitatges com en les seves rehabilitacions integrals. Els projectes d'edificacions destinades a usos diferents dels habitatges (a excepció dels sanitaris que queden exclosos de l'aplicació d'aquest criteri) contindran una anàlisi específica de la conveniència i possibilitat d'implantar aquests sistemes de reutilització d'aigües grises.
3. El sistema de reg s'ha de contemplar en els projectes de zones verdes i vialitat. Haurà de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i es regularà en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).
4. Directriu sobre xarxes en els espais lliures públics i privats. En el cas d'espais públics que continguin fonts o altres instal·lacions amb demanda d'aigua potable, el projecte preveurà dues xarxes d'abastament d'aigua: una d'aigua potable (per abastament de fonts, etc.) i l'altra d'aigua regenerada, amb connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada, existent o en previsió de la seva futura creació. Aquesta segona xarxa donarà servei a tots els usos compatibles amb la qualitat de l'aigua regenerada, d'acord amb la normativa aplicable.
5. Als espais lliures privats la xarxa independent d'aigua pluvial (recollida i emmagatzemada en parcel·la privada,) també preveurà la possibilitat de connexió amb la xarxa municipal d'aigua regenerada.
6. S'ha de donar compliment als paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua establerts al Decret 21/2006 pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis. Altrament, caldrà que els projectes de nous edificis i construccions compleixin el que estableix el Codi Tèrmic de l'edificació i el seu document bàsic corresponent.
7. Les activitats que requereixin necessitats elevades d'abastament d'aigua han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord amb la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental al que estableix la Llei 3/1998, del 27 de

febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.

8. Aquells usos que no requereixin qualitat d'aigua potable, s'hauran d'abastir de la xarxa d'aigua regenerada.
9. En qualsevol cas, caldrà que a partir de l'entrada en vigor del present Pla es redacti i aprovi una Ordenança municipal d'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua i usos d'aigua regenerada, que incorpori els punts anteriors.

article 10. Protecció del medi i dels recursos hídrics.

1. En cas que existeixin pous dins l'àmbit del planejament, tant en l'espai públic com en parcel·la privada, el projecte d'urbanització cal que contempli les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció de l'aqüífer, d'acord amb l'òrgan competent en matèria d'aigua. Quan així es determini i quan sigui possible, s'adequarà administrativament l'aprofitament dels pous per al seu possible ús per a reg.
2. Prèviament al desenvolupament dels sectors urbanitzables previstos en aquest POUM, caldrà efectuar un estudi de valoració de la suficiència de recursos hídrics per a l'abastament dels sectors de desenvolupament previstos, que ponderi el balanç d'entrades i sortides d'aigua de l'espai natural de l'estany de Banyoles i l'efecte de la captació actual i futura d'aigua, per assegurar la protecció dels recursos hídrics.
   Caldrà condicionar el desenvolupament d'aquests sectors a la suficiència dels recursos hídrics i, en qualsevol cas, caldrà preveure i aplicar mesures d'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua, segons disposi l'Ordenança municipal específica d'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua.
3. D'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001 resta prohibit amb caràcter general l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte es compti amb la prèvia autorització administrativa.

article 11. Aigua de piscines.

S'han d'incorporar mesures específiques d'estalvi d'aigua en piscines públiques i privades de nova construcció o reforma:

a) elements per cobrir les piscines que permetin reduir l'evaporació
b) certificats d'estanqueïtat emès per un professional qualificat
c) construcció d'un vas de compensació de doble reixa o canal perimetral que permeti la recuperació de les pèrdues laterals.

CAPÍTOL IV CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

article 12. Condicions acústiques per als projectes d'urbanització i d'espais lliures.

1. Per tal de reduir la contaminació acústica, s'ha de col·locar indicatius de reducció de velocitat o elements reductors de velocitat en vials interiors amb major intensitat de trànsit rodat.
2. Quan, per al compliment dels objectius de qualitat acústica establerts legislativament, i molt concretament al mapa acústic que consta a la ordenança municipal resulti necessària l'adopció de sistemes de protecció acústica, s'han de justificar l'eficiència i suficiència d'aquests vers l'emissor i els límits de qualitat acústica aplicables d'acord amb la legislació vigent.
3. Directriu sobre les proteccions acústiques. Les proteccions acústiques estaran integrades en el paisatge. Amb aquesta finalitat, s'aplicaran els criteris següents:
   a. Ús preferent de motes, talussos i murs revegetats:
      - Aquests sistemes s'ubicaran el més pròxims possible a la font de soroll.
      - S'utilitzaran plantacions d'alta densitat arbòria.
      - Es seleccionaran espècies vegetals de fullatge dens, perenne i no filiforme.

b. Ús d'apantallaments artificials (pantalles d'obra, de formigó, vidre, de material reciclat de RSU, de material d'origen vegetal, etc.), especialment en aquells casos que no hi hagi prou espai per a sistemes vegetals.

4. Els objectius de qualitat acústica pels edificis d'ús residencial han de ser per a nous desenvolupaments urbanístics i per a les zones urbanitzades existents la zona de sensibilitat acústica alta (A4) o la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), segons s'escaigui. Els instruments de planejament derivat i, si és el cas, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

article 13. Condicions acústiques en les edificacions.

A les edificacions s'ha de donar compliment als requeriments relatius al soroll, establerts al Codi Tècnic de l'Edificació (aprovat pel Real Decret 314/2006, de 17 de març) i els especificats al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel que es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en edificis.

CAPÍTOL V CONTAMINACIÓ LLUMINOSA

article 14. Instal·lacions d'enllumenat exterior.

1. Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, i en qualsevol cas per donar compliment al mapa de contaminació lumínica municipal, les instal·lacions d'enllumenat exterior (tant públic com privat), de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:
   - Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació.
   - Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior d'un pàmpol de llum.
   - Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari.
   - Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants.
   - Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals.
   - Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o a pas de vianants.
   - Intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides (E1).
2. Les instal·lacions d'enllumenat exterior han de complir, entre altres, les condicions que consten a l'annex 2 del Decret 190/2015, de 25 d'agost, d'acord amb la zona de protecció pel que fa a la tipologia de les làmpades i al percentatge màxim del flux d'hemisferi superior instal·lat (FHSinst) dels llums, en funció de l'horari d'ús.
3. Els projectes que desenvolupin els diferents sectors de planejament, hauran de contenir la documentació tècnica necessària especificada a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost.
4. Concretament, la il·luminació dels sectors qualificat com a zones de protecció moderada (E3), propers a zones de protecció màxima (E1), especialment a l'Estany de Banyoles, han de ser especialment curosos per evitar efectes pertorbadors en el medi i controlar la il·luminació intrusa, amb la finalitat de preservar els valors d'aquests espais.

CAPÍTOL VI PROTECCIÓ DEL SÒL

article 15. Prevenció de l'erosió i reutilització de sòls.

1. El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl (d'acord amb els criteris de la FAO). Amb caràcter d'excepció, es podran admetre puntualment pendents superiors condicionats a l'aplicació de tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.
2. Els projectes que desenvolupin els espais verds, públics o privats i les restauracions d'espais afectats, han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les

àrees a enjardinar o restaurar. Els projectes també han de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

CAPÍTOL VII MATERIALS I RESIDUS

article 16. Sostenibilitat en els materials i sistemes constructius.

1. Directriu sobre l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats. En l'edificació es prioritzarà l'ús de sistemes constructius industrialitzats o prefabricats, els quals permeten reduir considerablement la generació de residus durant la fase d'obra i optimitzen el cicle de vida de producció del material.

   Per aquest propòsit, es tindrà en compte que s'empraran aquests sistemes al 80% de la superfície de les estructures i dels tancaments exteriors dels edificis.

2. Directriu sobre la selecció dels materials. La selecció d'alternatives de materials es basarà en els criteris següents:

   - *Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació i el seu posterior reciclatge.*
   - *Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper, atès que la reducció de la distància de procedència dels materials comporta una disminució important del consum energètic total.*
   - *Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc.) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades.*
   - *Cal potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental així com distintius que determinin l'explotació controlada i sostenible dels materials emprats.*

3. Directriu sobre l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Caldrà contemplar l'ús de materials i productes reciclats o reutilitzats. Es considerarà la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (especialment plàstic i vidre reciclat), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, etc.), panells de senyalització, pilones, paviments de carril bici, elements delimitadors de parterres, etc.

4. En relació al tractament dels residus s'haurà d'atendre als següents criteris:

   a) Gestió de residus

   - Fomentar la correcta gestió dels residus municipals i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

   b) Gestió de la contaminació del sòl

   - El vector contaminació del sòl comprèn la contaminació puntual o local del sòl segons la definició donada en el document "Cap a una estratègia temàtica per a la protecció del sòl" COM (2002) 179 final.

     En aquest sentit, la normativa bàsica de referència del vector contaminació del sòl és la següent:

Estatal	Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats.
Estatal	Reial Decret 9/2005, de 14 de gener pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats (text consolidat).
Catalana	Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus (text consolidat).

   - Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl (actuals o històriques), cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, i al compliment de l'article 20 del Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de residus.

c) Altres consideracions

- Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

- En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, així com al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus. Aquests residus es gestionaran en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.

- Tenir en compte l'existència d'empreses gestores de residus en el municipi a l'hora de definir l'ús de les parcel·les afectades.

article 17. Previsió d'espais en habitatges.

Els habitatges hauran de comptar amb els espais adequats per poder realitzar recollida selectiva de residus. Cal preveure un espai fàcilment accessible de 150 dm que permeti la separació de: envasos, matèria orgànica, vidre, paper i cartró i rebuig.

article 18. Recollida de residus.

Els nous creixements hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva. El sistema de recollida es consensuarà amb els serveis municipals de recollida de residus.

CAPÍTOL VIII MOBILITAT

article 19. Disseny de les xarxes de mobilitat.

Tots els sectors de planejament derivat hauran d'integrar les mesures i propostes de xarxa de mobilitat que es preveuen en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada adjunt al POUM pel que fa al disseny i continuïtat de xarxes per a vianants i bicicletes i en referència a la dotació de transport públic. S'haurà de donar compliment al decret 344/2006, a l'ordre VIV/561/2010 i a la normativa vigent d'accessibilitat.

article 20. Aparcament fora de la via pública.

1. Tots els edificis de nova planta s'han de projectar amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, d'acord amb les condicions següents:
   - Les dimensions mínimes de les places de garatge o aparcament han de complir les condicions establertes a l'annex 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada.
   - El nombre, les dimensions i l'entorn de les places reservades per a persones amb mobilitat reduïda s'ajustaran al que disposa la normativa sectorial vigent.

2. El nombre mínim de places d'aparcament de bicicletes que s'hauran de preveure en edificis d'habitatge és el valor màxim d'aplicar 2 places/habitatge. Pel que fa als altres usos, el nombre mínim vindrà determinat per l'annex 1 del Decret 344/2006, de 10 de setembre, i en funció de les característiques específiques de l'ús.

article 21. Reserva d'espai per a magatzem en els locals comercials.

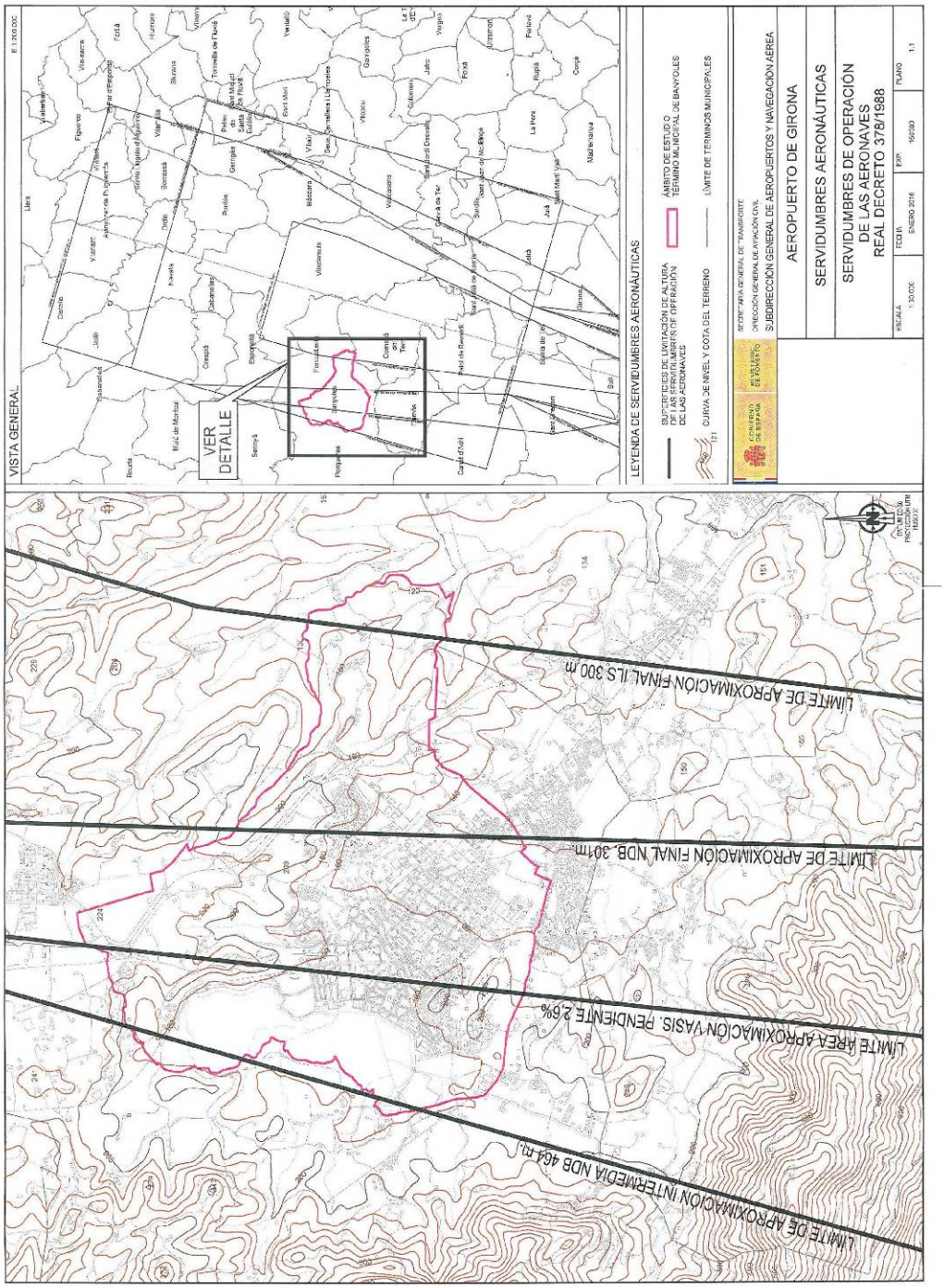
Els locals comercials hauran de destinar per a magatzem un mínim del 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

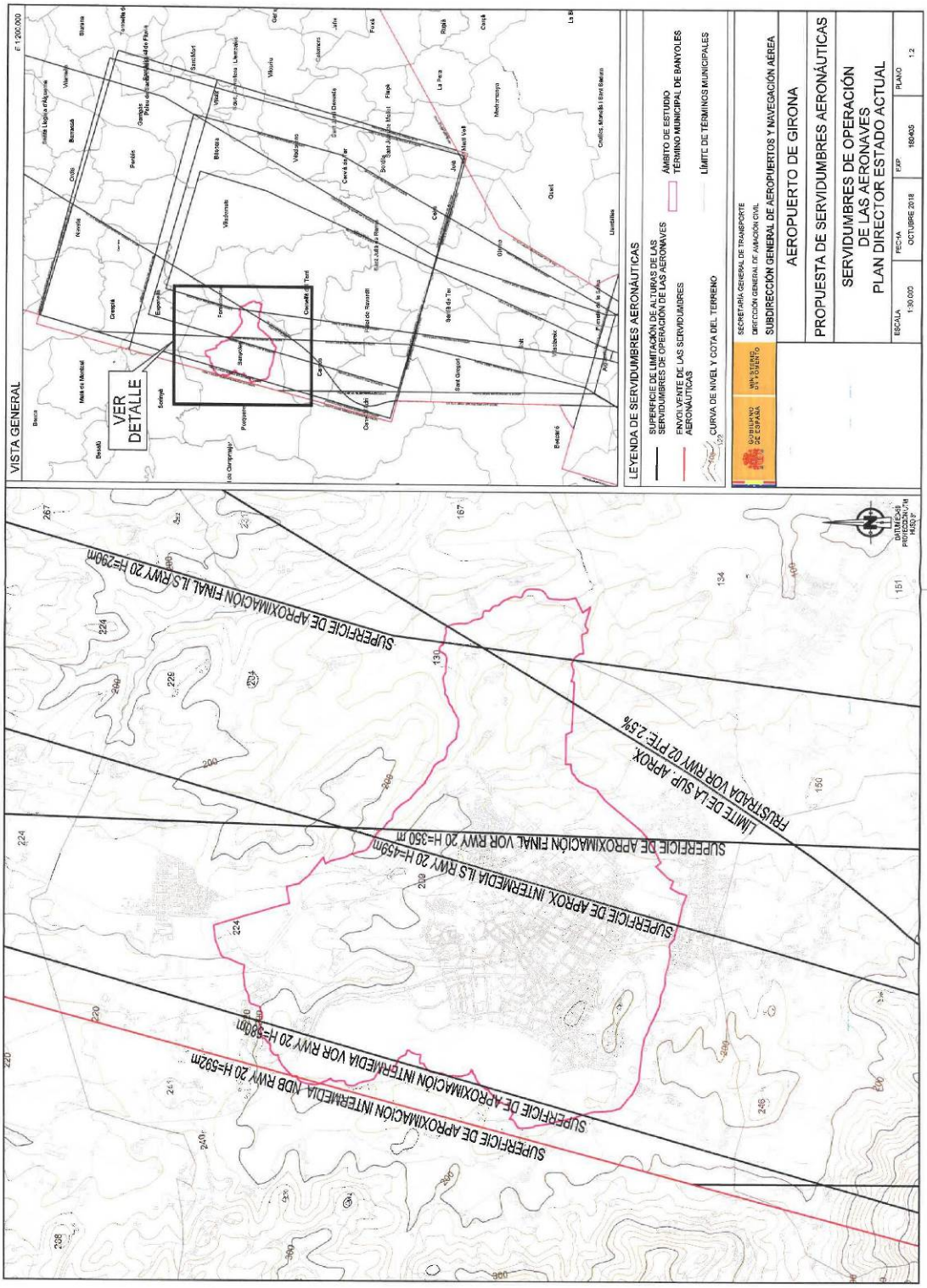
article 22. Reserva d'espai per a càrrega i descàrrega.

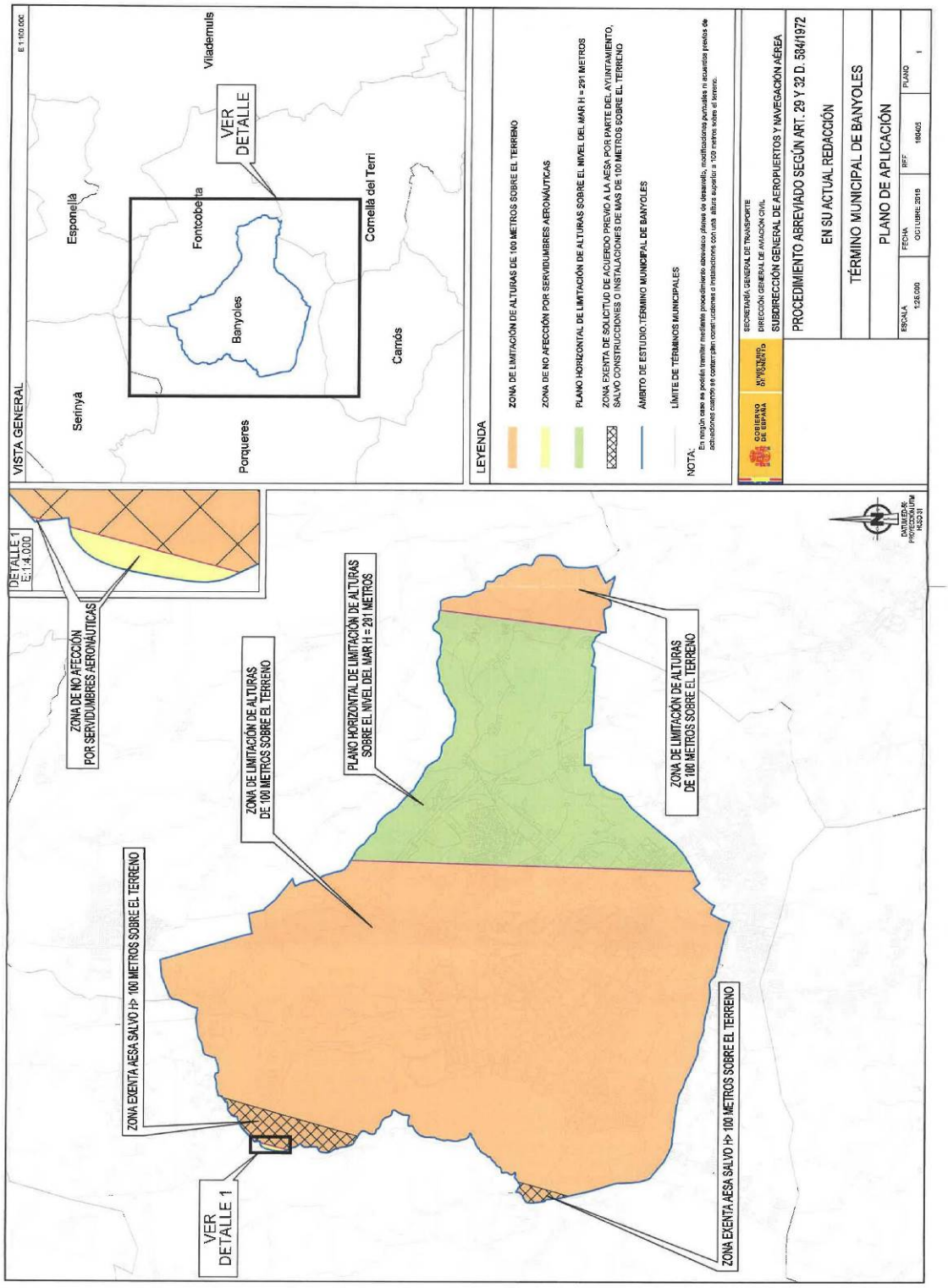
Per tal d'aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies s'han de destinar places de càrrega i descàrrega en la xarxa viària de dimensions 3 x 8 metres amb els següents ràtios:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
- Ús d'oficines terciari: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

ANNEX 4. PLÀNOLS SERVITUD AERONÀUTIQUES




VISTA GENERAL
E 1:200.000
VER DETALLE
LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
ÁMBITO DE ESTUDIO
TÉRMINO MUNICIPAL DE BANYOLES
LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
AEROPUERTO DE GIRONA
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN
DE LAS AERONAVES
PLAN DIRECTOR ESTADO ACTUAL
ESCALA 1:30.000
FECHA OCTUBRE 2018
PLANO 1.2
SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN FINAL ILS RWY 20 H=290m
LÍMITE DE LA SUP. APROX. FRUSTRADA VOR RWY 02 PTE. 2,5%
SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 20 H=350 m
SUPERFICIE DE APROX. INTERMEDIA ILS RWY 20 H=439m
SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 20 H=580m
SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA NDB RWY 20 H=592m


VISTA GENERAL
E 1:150.000
Serinyà
Esponellà
Porqueres
Fontcoberta
Banyoles
Vilademuls
Cornellà del Terri
Camós
VER DETALLE
LEYENDA
ZONA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE 100 METROS SOBRE EL TERRENO
ZONA DE NO AFECCIÓN POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 291 METROS
ZONA EXENTA DE SOLICITUD DE ACUERDO PREVIO A LA AESA POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO, SALVO CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES DE MAS DE 100 METROS SOBRE EL TERRENO
ÁMBITO DE ESTUDIO. TÉRMINO MUNICIPAL DE BANYOLES
LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
NOTA:
En ningún caso se podrá tramitar mediante procedimiento abreviado planes de desarrollo, modificaciones puntuales ni acuerdos previos de actuaciones cuyos se contemplen construcciones o instalaciones con una altura superior a 100 metros sobre el terreno.
GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
PROCEDIMIENTO ABREVIADO SEGÚN ART. 29 Y 32 D. 584/1972
EN SU ACTUAL REDACCIÓN
TÉRMINO MUNICIPAL DE BANYOLES
PLANO DE APLICACIÓN
ESCALA 1:25.000
FECHA OCTUBRE 2018
REF 180405
PLANO 1
DETALLE 1 E:1:4.000
ZONA DE NO AFECCIÓN POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
ZONA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE 100 METROS SOBRE EL TERRENO
PLANO HORIZONTAL DE LIMITACIÓN DE ALTURAS SOBRE EL NIVEL DEL MAR H = 291 METROS
ZONA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE 100 METROS SOBRE EL TERRENO
ZONA EXENTA AESA SALVO H> 100 METROS SOBRE EL TERRENO
VER DETALLE 1
ZONA EXENTA AESA SALVO H> 100 METROS SOBRE EL TERRENO
DATUM DE PROYECCIÓN UTM HUSO 31

ANNEX 5. ESQUEMA D'USOS ADMISSIBLES EN FUNCIÓ DE LA SEVA PERMISSIBILITAT I CLASSIFICACIÓ ESPECÍFICA PER A CADA ZONIFICACIÓ.

CLAU		USOS ESPECÍFICS	ZONES I SUBZONES																											
			R1a	R1c	R21	R22	R23	R25	R26	R27	R3	R41	R41a1	R41a2	R41b	R42	R43	R43c	R51	R51a	R52	R52a	R52c	R52d	R53	R53a	R53b	R53d	R53e	R54
1	1a	Habitatge unifamiliar	I	D	D	D	D	D	D	D	C	C	I	Cd[22]	I	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
	1b	Habitatge bifamiliar	I	C	Cd[5]	C	C	C	C	C	C	C	I	Cd[22]	I	C	C	C	C	I	C	I	C	C	I	I	I	I	I	C
	1c	Habitatge Plurifamiliar	D	Cd[2]	Cd[5]	I	I	I	Cd[6]	I	D	D	I	Cd[22]	I	D	D	D	I	I	I	I	Cd[13]	Cd[14]	I	I	C	Cd[11]	I	Cd[12]
	2	Residència col·lectiva	C	C	Cd[5]	I	I	I	C	C	C	C	C	C	I	C	C	C	C	I	C	I	C	C	C	I	C	C	I	C
2	1	Oficines i Serveis	C	Cd[3]	Cd[3]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	C	C	C	C	C	C	I	C	C	C	Cd[4]	I	Cd[4]	I	Cd[4]	C	Cd[4]	I	Cd[4]	Cd[4]	I	Cd[4]
	2	Comercial	Cd[1]	Cd[4]	Cd[3]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[7]	C	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	I	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[4]	I	Cd[4]	I	Cd[4]	C	Cd[4]	I	Cd[4]	Cd[4]	I	Cd[4]
	3a	Establiment hoteler	C	C	C	I	I	I	C	C	C	C	C	C	I	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	3d	Apartament turístic	C	C	Cd[5]	I	I	I	C	C	C	C	C	C	I	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	3e	Habitatge d'ús turístic	C	C	Cd[5]	C	C	C	Cd[6]	Cd[8]	Cd[8]	Cd[8]	Cd[8]	Cd[8]	I	Cd[8]	Cd[8]	Cd[8]	Cd[8]	I	Cd[8]	I	Cd[8]	Cd[8]	C	I	C	C	I	C
	4	Restauració	C	Cd[3]	Cd[3]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	I	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[4]	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C
	5a	Recreatius i espectacles tipus I	I	I	I	I	I	I	I	I	Cd[9]	Cd[9]	Cd[9]	Cd[9]	I	Cd[9]	I	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	5b	Recreatius i espectacles tipus II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
3	1a	Taller artesana	I	Cd[3]	Cd[3]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	I	Cd[3]	I	I	Cd[4]	I	Cd[4]	I	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	I	Cd[4]	Cd[4]	I	Cd[4]
	1b	Taller	I	I	I	I	I	I	I	I	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	I	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1c	Industria tipus I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1d	Industria tipus II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	2	Logistic i magatzem	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	3	Tecnològic	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
5	1a	Sanitari	C	C	C	C	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	C	C	C	C	I	C	C	C	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C
	1b	Assistencial	C	C	C	C	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	C	C	C	C	I	C	C	C	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C
	2	Educatiu	C	C	C	C	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	Cd[10]	Cd[10]	Cd[10]	Cd[10]	I	Cd[10]	Cd[10]	Cd[10]	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C
	3	Esportiu	C	C	C	C	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	I	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C
	4	Sociocultural	C	C	C	C	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	C	C	C	C	I	C	C	C	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C
	5	Religiós	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	6	Administratiu	C	C	C	C	Cd[4]	Cd[4]	Cd[3]	C	C	C	C	C	I	C	C	C	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	C	I	I	C
6		Serveis tècnics i ambientals	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7	2	Aparcament	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	D	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co
Classificació segons la permissibilitat			**D**	**Dominant**			**C**	**Compatible**						**Co**	**Complementari**				**I**	**Incompatible**						**Cd**	**Condicionat**		

CLAU		USOS ESPECÍFICS	ZONES I SUBZONES																	
			R61	R61e	R61f	R62	R62b	R62c	R62d	R62g	R62l	R62o	R62r	R62s	R63	R63b	R63c	R63d	R63h	R64
1	1a	Habitatge unifamiliar	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
	1b	Habitatge bifamiliar	C	C	C	C	I	I	I	C	I	C	I	I	C	I	Cd[21]	C	C	C
	1c	Habitatge Plurifamiliar	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	2	Residència col·lectiva	Cd[15]	Cd[15]	Cd[15]	Cd[15]	I	I	I	Cd[15]	I	Cd[15]	I	I	Cd[15]	I	I	Cd[15]	Cd[15]	Cd[15]
2	1	Oficines i Serveis	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	I	I	I	Cd[4]	I	Cd[4]	I	I	Cd[4]	I	I	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]
	2	Comercial	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]	I	I	I	Cd[4]	I	Cd[4]	I	I	Cd[4]	I	I	Cd[4]	Cd[4]	Cd[4]
	3a	Establiment hoteler	Cd[15]	Cd[15]	Cd[15]	Cd[15]	I	I	I	Cd[15]	I	Cd[15]	I	I	Cd[15]	I	I	Cd[15]	I	Cd[15]
	3d	Apartament turístic	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
	3e	Habitatge d'ús turístic	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	4	Restauració	I	Cd[4]	I	I	I	I	I	I	I	Cd[3]	I	I	I	I	I	Cd[3]	I	I
	5a	Recreatius i espectacles tipus I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	5b	Recreatius i espectacles tipus II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
3	1a	Taller artesanal	I	I	Cd[4]	I	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1b	Taller	I	I	Cd[20]	I	I	I	I	Cd[3]	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1c	Industria tipus I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1d	Industria tipus II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	2	Logistic i magatzem	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	3	Tecnològic	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
5	1a	Sanitari	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
	1b	Assistencial	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
	2	Educatiu	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
	3	Esportiu	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
	4	Sociocultural	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
	5	Religiós	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	6	Administratiu	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]	I	I	I	Cd[16]	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	I	I	Cd[16]	Cd[16]	Cd[16]
6		Serveis tècnics i ambientals	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7	2	Aparcament	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co
Classificació segons la permissibilitat			**D**	**Dominant**			**C**	**Compatible**		**Co**	**Complementari**		**I**	**Incompatible**		**Cd**	**Condicionat**			

CLAU		USOS ESPECÍFICS	ZONES I SUBZONES																								
			A11	A12	A12d	A12e	A12f	A12g	A12h	A21	A21b	A22a1	A22a2	A22b	A22c	A22d	A22e	A22i	A22j	A22k1a	A22k1b	A22k2	A22l	A23	A24	A25a	A25b
1	1a	Habitatge unifamiliar	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1b	Habitatge bifamiliar	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1c	Habitatge Plurifamiliar	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	2	Residència col·lectiva	I	I	I	I	I	I	I	D	Cd[23]	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	I	C	I	C
2	1	Oficines i Serveis	C	C	C	C	C	C	I	Co	Co	C	I	C	C	C	C	I	I	Co	Co	I	C	C	C	Co	Co
	2	Comercial	Cd[17]	Cd[17]	D	D	D	D	I	Co	Co	D	I	D	D	D	D	Cd[17]	Co	Cd[17]	Cd[17]	Co	Cd[17]	Co	Cd[17]	I	Co
	3a	Establiment hoteler	I	I	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	I	C	I	C
	3d	Apartament turístic	I	I	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	I	C	I	C
	3e	Habitatge d'ús turístic	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	4	Restauració	C	C	C	C	C	C	I	Co	Co	I	I	C	C	C	C	C	Co	C	C	D	C	Co	C	I	Co
	5a	Recreatius i espectacles tipus I	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	C	C	C	C	I	I	C	C	C	C	I	C	I	Co
	5b	Recreatius i espectacles tipus II	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	C	C	C	C	I	I	I	I	I	C	I	C	I	I
3	1a	Taller artesanal	D	D	I	C	I	I	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1b	Taller	D	D	I	C	I	I	D	I	I	I	I	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1c	Industria tipus I	D	D	I	I	I	I	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	1d	Industria tipus II	D	D	I	I	I	I	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	2	Logistic i magatzem	D	D	I	I	I	I	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	3	Tecnològic	D	D	I	I	I	I	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
5	1a	Sanitari	Cd[18]	Cd[24]	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	D	Co
	1b	Assistencial	C	C	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	Co	D
	1c	Tanatori	C	C	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	Co	Co
	2	Educatiu	C	C	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	Co	Co
	3	Esportiu	C	C	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	Co	Co
	4	Sociocultural	C	C	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	Co	Co
	5	Religiós	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	D	C	Co	Co
	6	Administratiu	C	C	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	C	C	C	C	I	C	C	I	C	D	C	Co	Co
6		Serveis tècnics i ambientals	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7	1	Transport	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
	2	Aparcament	C	C	Co	Co	Co	Co	I	Co	Co	C	C	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co
	3	Gasolineres i altres serveis	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	C	I	D	I	I	I	I	I	I	I	I

Classificació segons la permissibilitat	D	Dominant	C	Compatible	Co	Complementari	I	Incompatible	Cd	Condicionat

1. A situació 2ª i d'una superfície màxima de 500 m^2.
2. A raó d'un habitatge cada 120 m^2 de superfície construïda destinada a ús residencial.
3. A situació 2ª.
4. A situació 2ª i d'una superfície màxima de 125 m^2.
5. A les plantes pis.
6. A que la densitat d'habitatges no podrà ser superior a dos per cada parcel·la, amb 7 metres de façana o menys. En cas que la parcel·la estigui situada en una cantonada amb dos o més fronts, el mòdul de 7 metres es comptarà només en un dels costats.
7. A situació 2ª i d'una superfície màxima de 250 m^2.
8. A la densitat fixada.
9. A situació 2ª i d'una superfície màxima de 400 m^2.
10. A si supera els 200 m^2 disposi d'un accés independent i que les modalitats de escoles de dansa o ballet estiguin en situació 2ª.
11. A ocupar tota la illa i amb la densitat màxima d'un habitatge cada 90 m^2 construïts en el cas de ser edificacions plurifamiliars i de 120 m^2 per els habitatges entre mitgeres.
12. A un màxim d'agrupació de 4 parcel·les i de 8 habitatges.
13. A ocupar tota la illa.
14. A l'agrupació de parcel·les i en la densitat resultant a raó d'un habitatge per parcel·la mínima.
15. A un nombre màxim de 20 habitacions.
16. A un màxim de 1.000 m^2 de sostre.
17. A les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials o la normativa que la substitueix.
18. A que s'admet amb les excepcions dels centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques
19. A la modalitat de tanatori.
20. A situació 2ª i d'una superfície màxima de 200 m^2.
21. A que les dos unitats d'habitatges es disposin adossats.
22. A que no s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en cap de les seves especifitats.
23. A residència de gent gran i els usos complementaris a aquesta.
24. Que només s'admet per clíniques veterinàries o similars.