

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alp

Normes Urbanístiques

Aprovació inicial

Tardor 2022



**col·lectiu
ccrs**

EQUIP REDACTOR:

COL-LECTIU CCRS

David Barreto Expósito, arquitecte, màster en urbanisme i en SIG (co-direcció dels treballs)
Gara Barreto Expósito, graduada en belles arts i màster en producció artística
Sara Batista Hernández, enginyera tècnica industrial
Iago Choi Ko, arquitecte i diplomad en turisme
Júlia Corominas Castiñeira, ambientòloga i màster en SIG
Concepción Fernández López, bromatòloga
Pilar Llop Ripollés, arquitecta paisatgista
Ayoze Martín Castellano, enginyer tècnic d'obres públiques
Marta Molins Paronella, advocadessa, postgraus en direcció mediambiental i en dret urbanístic
Sandra Núñez Malavé, arquitecta, màster en projectació urbanística i en polítiques de sòl i desenvolupament urbà sostenible i postgraus en SIG (co-direcció dels treballs)
Martín Portilla Cardona, enginyer agroambiental i del paisatge
Lorenzo Quesada Ruiz, doctor geògraf i màster en SIG
Joaquim Sabaté Bel, doctor arquitecte i economista, assessor
Gloria Sabaté Fernández, arquitecta
Xavier Seguí Garriga, arquitecte
Cristina Seseras López, gestió administrativa
Omar Sosa Garcia, doctor arquitecte (co-direcció dels treballs)
Pedro José Sosa Ramos, sociòleg
Alberto Zaragoza I Talamantes, arquitecte i màster en projectació urbanística (co-direcció dels treballs)

DESTINATARI:



Ajuntament Alp

AJUNTAMENT D'ALP

Sr. Carles Adserà Guillen - alcalde
Sra. Maria Tiana Belil - regidora d'urbanisme

ÍNDEX

Títol I: DISPOSICIONS GENERALS	10
Capítol I: OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL	10
1. Naturalesa, objecte i àmbit territorial.....	10
2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM	10
3. Marc legal.....	10
4. Planejament territorial, director urbanístic i sectorial	11
5. Compliment del POUM	11
6. Iniciativa i competències.....	11
7. Vigència i revisió del POUM.....	12
Capítol II: CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM	13
8. Contingut del POUM.....	13
9. Vinculació normativa dels documents	14
10. Interpretació dels documents	15
11. Seguiment del POUM	16
12. Modificació del POUM	16
13. Actualització i informació urbanística.....	17
Títol II: DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM	18
Capítol I: FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS	18
14. Desenvolupament del POUM en relació a la classificació del sòl	18
15. Plans de millora urbana.....	18
16. Plans parcials urbanístics.....	18
17. Plans especials urbanístics	19
18. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable	19
Capítol II: INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	20
19. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada	20
20. Polígons d'actuació urbanística	20
21. Sistemes d'actuació urbanística	21
22. Projectes de reparcel·lació i expropiació	22
23. Projectes d'urbanització	22
24. Unitats mínimes d'adjudicació dels aprofitaments (UMAA)	22
25. Delimitació de projecte unitari.....	23
26. Contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes	23
27. Ocupació directa per a l'execució de sistemes	23
28. Concessions administratives i gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris	23
29. Convenis urbanístics	23
Capítol III: INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE	25
30. Patrimoni públic de sòl i habitatge.....	25
31. Plans locals d'habitatge i gestió de l'habitatge protegit.....	26
32. Indicadors socials.....	26
Títol III: INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS	27
Capítol I: Medi físic i protecció del sòl	27
33. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls.....	27
Capítol II: INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS	28

34. Mesures de mitigació de les emissions atmosfèriques	28
Capítol III: CONTAMINACIÓ LUMÍNICA I RADIACIÓ ELECTROMAGNÈTICA	29
35. Regulacions relatives a l'enllumenat i qualitat lumínica exterior.....	29
36. Regulacions relatives a la radiació electromagnètica	31
Capítol IV: CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I SOROLL.....	32
37. Objectius de qualitat acústica.....	32
38. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert	33
Capítol V: ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.....	35
39. Criteris de sostenibilitat i eco-eficiència en l'edificació	35
40. Foment de energies renovables en edificacions	36
41. Enllumenat exterior	37
42. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics	37
Capítol VI: HIDROLOGIA I CICLE DE L'AIGUA	39
43. Infiltració	39
44. Protecció de recursos hídrics.....	39
45. Sanejament.....	40
46. Criteris per a l'estalvi d'aigua	40
Capítol VII: MATERIALS I RESIDUS	42
47. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció.....	42
48. Recollida de residus.....	43
49. Gestió dels residus.....	43
50. Contaminació del sòl	43
51. Enderrocs	44
Capítol VIII: MOBILITAT SOSTENIBLE	45
52. Mobilitat sostenible	45
Capítol IX: PATRIMONI CULTURAL	46
53. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic.....	46
Títol IV: INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ.....	47
54. Actes subjectes a llicència urbanística	47
55. Llicències en sòl urbà no consolidat.....	48
56. Llicències provisionals.....	48
57. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació.....	48
58. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament	50
59. Llicències simultànies a la urbanització	51
Títol V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	52
60. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl.....	52
61. Classificació del sòl.....	52
62. Qualificació del sòl	52
63. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació	53
64. Paràmetres urbanístics dels polígons d'actuació, plans de millora urbana i sectors	54
65. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i les superfícies corresponents.	54
Títol VI: SISTEMES URBANÍSTICS.....	55
Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS	55
66. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics.....	55
67. Tipus de sistemes urbanístics i identificació	55
68. Titularitat i afectació del sòl.....	56

69. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials	56
70. Gestió i execució dels sistemes urbanístics.....	57
71. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.....	57
Capítol II: SISTEMA VIARI (X)	58
72. Definició, tipus i identificació.....	58
73. Titularitat	58
74. Règim general.....	58
75. Regulació dels usos i ordenació del sistema viari.....	59
76. Proteccions del sistema viari.....	60
Capítol III: SISTEMA FERROVIARI (F)	62
77. Definició i identificació.....	62
78. Titularitat	62
Capítol IV: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (V)	63
79. Definició, identificació i tipus.....	63
80. Titularitat i manteniment.....	63
81. Condicions d'ordenació i ús segons tipus	64
Capítol V: SISTEMA HIDROLÒGIC (H)	66
82. Definició	66
83. Titularitat	66
84. Regulació.....	66
85. Zona de servitud.....	67
86. Zona de policia	67
87. Zona de flux preferent	68
88. Limitacions als usos a la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable.....	68
89. Obres i construccions a la zona de flux preferent en sòls urbanitzats.....	70
90. Zona inundable	72
91. Obres i instal·lacions en Domini Públic Hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia i en zones inundables.....	74
Capítol VI: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)	75
92. Definició, tipus i identificació.....	75
93. Titularitat i gestió.....	75
94. Regulació dels usos i l'edificació	76
95. Condicions de l'edificació:	79
Capítol VII: SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (T)	80
96. Definició, tipus i identificació.....	80
97. Titularitat i gestió.....	80
98. Regulació dels usos i l'edificació	80
Capítol VIII: SISTEMA DE DOMINI ESQUIABLE (D)	82
99. Definició	82
100. Titularitat i gestió.....	82
101. Regulació dels usos i l'edificació	82
Títol VII: SÒL URBÀ.....	84
Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS	84
102. Definició	84
103. Desenvolupament i execució del sòl urbà.....	85
Capítol II: REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ	86
104. Identificació de zones en sòl urbà.....	86
105. Ordenació segons alineació de vial	86

106. Ordenació tradicional ceretana (clau 1).....	86
107. Suburbana (clau 2).....	91
108. Ordenació per edificació aïllada.....	93
109. Cases aïllades (clau 3).....	93
110. Conjunt unitari (clau 4).....	95
111. Ordenació específica.....	98
112. Volumetria específica (5): Definició i regulació.....	98
Títol VIII: SÒL URBANITZABLE.....	104
113. Ordenació del sòl urbanitzable.....	104
114. Sòl urbanitzable amb ordenació detallada.....	104
Títol IX: SÒL NO URBANITZABLE.....	106
Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS.....	106
115. Definició.....	106
116. Els espais oberts del planejament territorial.....	107
117. Regulació del sòl no urbanitzable.....	108
Capítol II: ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	109
118. Vies rurals.....	109
119. Obertura de camins i moviments de terres.....	109
120. Finques i parcel·lacions.....	109
121. Conservació, tanques, murs i marges.....	111
Capítol III: USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	114
122. Disposicions generals.....	114
123. Usos admesos en sòl no urbanitzable.....	116
124. Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes.....	119
125. Activitats d'interès públic.....	120
126. Edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics.....	121
127. Activitats i actuacions vinculades a les Estacions d'alta muntanya.....	122
128. Catàleg de masies i cases rurals.....	122
Capítol IV: QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	123
129. Zones en sòl no urbanitzable.....	123
130. Sòl d'interès natural (R1a).....	123
131. Sòl d'interès natural en àmbit esquiable (R1b).....	125
132. Zona d'interès forestal (R2).....	128
133. Zona d'interès agropecuari (R3).....	131
134. Zona d'interès agropecuari. Closa Ceretana i Prats d'alta muntanya (R3a).....	131
135. Zona d'interès agropecuari. Camps extensius (R3b).....	135
Títol X: PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	138
Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS.....	138
136. Paràmetres urbanístics.....	138
137. Paràmetres relatius als polígons, àmbits de millora urbana i sectors.....	138
138. Sistemes d'ordenació.....	139
Capítol II: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.....	141
139. Tipus de paràmetres.....	141
140. Parcel·la, unitat tipològica i illa.....	141
141. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la.....	142
142. Intensitat d'ús per parcel·la.....	142
143. Sostre edificable màxim de la parcel·la.....	142
144. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.....	143

145. Ocupació màxima de la parcel·la.....	143
146. Profunditat edificable.....	143
147. Separacions als límits de la parcel·la i entre edificacions.....	144
148. Espai lliure de parcel·la o d'una illa.....	145
149. Era i espai comunitari.....	146
150. Modificacions de la topografia.....	147
151. Piscines.....	150
Capítol III: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	152
152. Tipus de paràmetres.....	152
153. Alineació a carrer.....	152
154. Amplada del carrer.....	152
155. Rasants del carrer.....	152
156. Alineació de l'edificació respecte del carrer.....	152
157. Tanques i jardins.....	153
Capítol IV: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI.....	155
158. Tipus de paràmetres.....	155
159. Edificació principal i auxiliars.....	155
160. Sostre d'un edifici.....	155
161. Volum edificable i gàlib d'un edifici.....	156
162. Façanes d'un edifici.....	156
163. Paret Mitgera.....	156
164. Alçada reguladora i alçada màxima.....	157
165. Nombre màxim de plantes.....	160
166. Alçada lliure d'una planta.....	160
167. Planta baixa.....	161
168. Planta soterrani.....	162
169. Planta pis i planta àtic.....	163
170. Planta sota coberta.....	163
171. Coberta.....	164
172. Cossos sortints.....	164
173. Piscines.....	165
174. Elements tècnics i compositius d'un edifici.....	166
175. Patis de llums i ventilació.....	167
Capítol V: PARÀMETRES D'ÚS.....	169
Secció 1^a: Classificació urbanística i funcional dels usos.....	169
176. Condicions generals.....	169
177. Classes d'usos.....	169
178. Ús residencial.....	169
179. Ús terciari i de serveis.....	170
180. Ús industrial i logístic.....	171
181. Ús dotacional.....	172
182. Ús rural.....	174
Secció 2^a: Permissibilitat i limitacions generals de usos.....	178
183. Usos admesos.....	178
184. Usos condicionats.....	178
185. Usos autoritzables.....	178
186. Usos prohibits.....	178
187. Condicions de permissivitat dels usos.....	178
188. Condicions de permissivitat dels usos de taller i indústria segons la seva situació.....	179

189. Condicions de permissivitat de l'ús recreatiu i d'espectacles.....	179
190. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	180
191. Regulació supletòria	180
192. Simultaneïtat d'usos.....	180
Capítol VI: Paràmetres relatius a l'estètica i acabats	181
193. Tipus de paràmetres	181
194. Composició de façanes	181
195. Materials i acabats de façanes	182
196. Materials i acabats de cobertes.....	185
197. Materials i acabats de mitgeres	186
198. Materials i acabats de les tanques.....	186
199. Materials i acabats dels elements tradicionals	186
200. Subministrament de serveis públics	187
201. Rètols publicitaris i altres elements informatius.....	187
Capítol VII: Regulació específica de l'ús d'aparcament	188
202. Definició	188
203. Reserva d'espais públics per a estacionament.....	188
204. Condicions dels estacionaments públics	188
205. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament.....	188
206. Previsió mínima de places d'aparcament	189
207. Causes d'exempció de les previsions	191
DISPOSICIONS ADICIONALS	192
1. Gènere de les denominacions.....	192
2. Objectius de la incorporació de la perspectiva de gènere i família en les actuacions urbanístiques.....	192
3. Determinacions específiques per la inclusió de perspectiva de gènere i família	192
4. Ordenances municipals	194
5. Intervencions en edificacions preexistents	194
6. Plans d'acció municipal	195
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	196
1. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació.....	196
2. Edificis en situació de volum o ús disconforme.....	196
3. Edificacions en sòl no urbanitzable	197
4. Parcel·la mínima	198
DISPOSICIÓ FINAL.....	199
ANNEXOS NORMATIUS	200

Títol I: DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I: OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

1. Naturalesa, objecte i àmbit territorial

1. Aquestes Normes Urbanístiques, juntament amb la resta de documents exigits pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el seu Reglament, constitueixen el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) d'Alp.
2. Aquest POUM és el resultat de la revisió del Pla Intermunicipal de la Cerdanya (en endavant PIC-86), aprovat definitivament el 17 de gener de 1986 i publicat al DOGC el 12 de març del mateix any (en endavant PIC 1986), incloent les seves modificacions posteriors, particularment el Text refós de la Normativa Urbanística de l'any 2005 (en endavant TR-NUPIC), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27 de juliol de 2005, publicat al DOGC el 14 de desembre de 2005.
3. El seu objecte principal és la regulació urbanística en el territori de l'àmbit municipal, determinant un règim urbanístic del sòl a cada parcel·la o àmbit d'aquest. Per això defineix els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica i de l'ordenació estructural; classifica el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per a l'establiment del règim jurídic corresponent i estableix les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
4. El seu àmbit territorial el conformen tots els sòls compresos dins del terme municipal d'Alp.

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

1. El principi fonamental que orienta aquest POUM és el de desenvolupament sostenible, tal i com ve definit en l'article 3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TR DL 1/2010, en endavant TRLU), 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. Comporta igualment 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.

3. Marc legal

1. Aquest POUM s'ha redactat conforme al Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya a la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU) i al Reglament d'aquesta Llei d'urbanisme, D 305/2006 (en endavant RLU).
2. Així mateix s'han tingut en compte la resta de disposicions vigents, tant legals com reglamentàries, especialment les de caràcter sectorial que tenen incidència en el territori.

3. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquestes normes urbanístiques s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que són competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya.
4. Aquest POUM 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.

4. Planejament territorial, director urbanístic i sectorial

1. Aquest POUM s'ha redactat atenent al contingut del Pla Territorial General de Catalunya, del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (en endavant PTPAPA), dels Plans Directores Urbanístics de la Cerdanya (en endavant PDUC) i dels Sòls no Sostenibles de l'Alt Pirineu (PDUSNS_AP), del Pla d'Ordenació de la Muntanya d'Alp (POMA) i del Pla Director de les estacions d'esquí de La Molina i Masella,
2. Així mateix s'ha redactat atenent al contingut de diversos Plans sectorials i a altres documents, com el Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i l'Aran, com es justifica detalladament al capítol 3 de la Memòria informativa i justificativa del POUM.

5. Compliment del POUM

Tant l'Administració pública com els particulars estan obligats a complir les determinacions o disposicions del POUM, d'aquestes normes i dels seus documents escrits i plànols d'ordenació; així com de les figures que el desenvolupin. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades.

6. Iniciativa i competències

1. La iniciativa del POUM i de les seves modificacions corresponen a l'Ajuntament.
2. Ara bé les determinacions dels plans directores urbanístics i dels plans especials autònoms d'iniciativa i competència de la Generalitat poden modificar determinacions del POUM que obliguin a la seva adaptació.
3. L'administració actuant en el desenvolupament i la gestió del POUM també és l'Ajuntament, amb les variants que el planejament pot determinar mitjançant els convenis corresponents amb les entitats competents que el TRLU determina.
4. Els privats podran formular planejament derivat en desenvolupament del POUM, d'acord amb les seves determinacions, i la legislació urbanística vigent.
5. L'Ajuntament d'Alp, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

7. Vigència i revisió del POUM

1. Aquest POUM entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).
2. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva suspensió, modificació o revisió.
3. Aquest POUM serà objecte de revisió si es produeixen les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.
4. Aquest POUM serà objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de modificacions successives, s'estigui en presència de les circumstàncies justificatives de la seva revisió que s'estableixen en l'apartat cinquè d'aquest article. En tot cas, és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa, o en unió de les aprovades anteriorment, la previsió d'actuacions de transformació urbanística que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, en el seu àmbit territorial.
5. Seran igualment circumstàncies justificatives de la revisió d'aquest POUM:
 - a) L'aprovació i entrada en vigor d'un Pla Territorial Parcial o Pla Director Urbanístic que alteri substancialment les seves previsions, o quan la vigència d'una disposició de rang superior així ho determini. Si el nou PTP o PDU no produeix aquesta alteració substancial, l'adaptació d'aquest POUM a les seves previsions es podrà efectuar a través d'una modificació puntual.
 - b) Les alteracions substancials del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del POUM per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.
 - c) També serà objecte de revisió en complir-se el termini de quinze anys de la seva entrada en vigor.

Capítol II: CONTINGUT I SEGUIMENT DEL POUM

8. Contingut del POUM

El present POUM està integrat pels següents documents:

- Memòria informativa i justificativa de la ordenació
- Normes urbanístiques
- Agenda i avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica
- Documentació mediambiental. Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
- Catàleg de masies i cases rurals
- Document d'Avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
- Memòria social (MS)
- Plànols d'informació urbanística (la numeració dels plànols no és correlativa)
 - 1.01 Sistema territorial funcional de la Cerdanya
 - 1.02 Sistema funcional d'Alp
 - 1.03 Sistema funcional territorial
 - 2.01 Pendants
 - 2.02 Hipsometria
 - 2.03 Model digital del terreny
 - 2.04 Model digital de superfícies
 - 2.05 Ortofotoplà del Vol Americà 1956-57
 - 2.06 Orto-fotografia PNOA Màxima Actualitat
 - 2.07 Alp. Evolució històrica 1946
 - 2.08 Alp. Evolució històrica 1996
 - 2.09 Alp. Evolució històrica 2020
 - 2.10 La Molina i Masella. Evolució històrica 1946
 - 2.11 La Molina i Masella. Evolució històrica 1996
 - 2.12 La Molina i Masella. Evolució històrica 2020
 - 4.01 Àrea funcional d'Alp. Classificació del sòl
 - 4.02 Àrea funcional d'Alp. Qualificació del sòl
 - 4.03 PIC 1986. Classificació del Sòl
 - 4.04 Refós de planejament vigent 2020. Classificació del Sòl
 - 4.05 Refós de planejament vigent 2020. Qualificació del sòl no urbanitzable
 - 4.06. Full A1 - Alp. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
 - 4.06. Full A2 - Alp. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
 - 4.06. Full B1 - Alp. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
 - 4.06. Full B2 - Alp. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable

- 4.06. Full C1 - Masella. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full C2 - Masella. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full D1 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full D2 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full D3 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full E1 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full E2 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full E3 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full F1 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full F2 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.06. Full F3 - La Molina. Refós de planejament vigent 2020. Qualificació de sòl urbà i urbanitzable
- 4.07 Refós de planejament vigent 2020. Instruments
- 6.01 Certificació energètica dels edificis
- 8.01 Els recursos locals. Patrimoni Cultural
- Plànols d'ordenació urbanística.
 - O.1. Classificació del sòl
 - O.2. Estructura General i Orgànica (EGO)
 - O.3. Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable
 - O.4.A. Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable d'Alp
 - O.4.B. Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable de La Molina
 - O.4.C. Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable de Masella
 - O.5.A. Suspensió de llicències a Alp
 - O.5.B. Suspensió de llicències a La Molina
 - O.5.C. Suspensió de llicències a Masella

9. Vinculació normativa dels documents

1. Les presents Normes urbanístiques (d'ara endavant NNUU), juntament amb els annexes normatius, la Memòria de l'ordenació i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Alp i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La Memòria de la informació, i la resta de documents complementaris tenen caràcter informatiu i justificatiu.

10. Interpretació dels documents

1. Les determinacions del POUM i d'aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit, i sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria, com també a la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.
2. Els dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o per contradiccions contingudes en els instruments d'ordenació urbanístics es resoldran atenent als criteris de major protecció ambiental; de protecció integral del patrimoni cultural i de desenvolupament sostenible; de menor edificabilitat i de major dotació per a espais públics; d'igualtat de gènere i aplicant, en tot cas, el principi general d'interpretació integral de les normes.
3. En cas de discordança o imprecisió de contingut dels diversos documents que integren aquest POUM es tindran en compte els següents criteris:
 - a) Les determinacions de les Normes Urbanístiques prevaldran sobre la restant documentació escrita i entre dues normes prevaldrà la més restrictiva.
 - b) En els plànols, prevaldran les determinacions de major escala o més precises.
 - c) En cas de contradicció entre les normes escrites i les gràfiques prevaldran les escrites, tret que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la documentació gràfica.
 - d) La Memòria Justificativa servirà per a interpretar els dubtes que es puguin ocasionar de la lectura de la restant documentació del POUM.
 - e) En tot cas, en el sòl classificat com a no urbanitzable preval la norma o la mesura que confereixi major protecció, amb independència del rang normatiu i del grau d'especialitat.
4. En el supòsit de diverses normes o mesures restrictives o de protecció, tant derivades de la legislació sectorial i del seu planejament específic, com de caràcter urbanístic, prevaldran les que comportin major grau de preservació, ponderant l'interès públic i cercant la utilització més racional possible del territori.
5. La interpretació dels conceptes i paràmetres que s'utilitzen en la present normativa es farà d'acord amb l'especificat en les seves respectives definicions.
6. Les referències i remissions de la present normativa a altres textos legals o normatius s'entendran substituïdes a favor de les seves adaptacions i/o modificacions quan aquestes es produeixin, sempre que el seu contingut i abast sigui assimilable al de les originals. En cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.
7. Les Ordenances Municipals, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un document autònom del POUM. La seva modificació s'ajustarà al procediment previst en la legislació de regim local vigent.

11. Seguiment del POUM

1. L'Agenda del POUM estableix l'ordre de prioritats per a l'execució de les actuacions que es consideren estratègiques. El desenvolupament de l'ordenació establerta pel POUM s'haurà de dur a terme ajustant-se a les prioritats fixades en l'Agenda del present POUM.
2. Per tal de definir les polítiques municipals de sòl i d'habitatge i les previsions i els compromisos per al desenvolupament del POUM, es podrà aprovar un programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent. En el cas que s'aprovi un Programa d'Actuació Urbanística Municipal, el desplegament del POUM haurà d'adequar-se al mateix.
3. L'Ajuntament ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per fer el seguiment de les actuacions previstes pel POUM i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
4. En compliment del que determina l'article 59.4 del TRLU, l'agenda de les actuacions a desenvolupar del POUM i, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal del POUM, haurà de ser actualitzada cada sis anys per acord de l'Ajuntament d'Alp després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

12. Modificació del POUM

1. S'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvi en les determinacions del POUM que no comporti la seva revisió en els termes que s'estableixen en l'article 7 d'aquesta normativa. En alguns casos la adaptació pot venir obligada per l'aprovació de planejaments urbanístics i/o territorials de rang superior o per incorporar infraestructures projectades a escala estatal o autonòmica. En aquests casos s'haurà de formular en els terminis establerts en aquests planejaments de rang superior.
2. Si la modificació del POUM o dels instruments de planejament que el desenvolupen comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl o de la intensitat dels usos, el qual valor de repercussió sigui superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat, es procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix legalment, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.
3. Les propostes de modificació del POUM i les dels instruments de planejament que el desenvolupen han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents.
4. Les propostes de modificació han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, i, en qualsevol, cas:
 - a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
 - b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

- c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
 - d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.
 - e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en el TRLU i en la legislació estatal.
5. El projecte de modificació haurà de tenir el grau de precisió propi del document que modifica i haurà de comprendre un estudi acurat que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació vigent establerta.
 6. La previsió per mitjà del planejament derivat de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte de les fixades en el planejament vigent, no constitueix modificació del POUM.
 7. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerades pel POUM sistemes urbanístics generals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, justificant-ho expressament en la memòria i en la documentació gràfica, i s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de la Generalitat de Catalunya. Aquesta tramitació no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió del POUM, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

13. Actualització i informació urbanística

1. Periòdicament es durà a terme un procés d'actualització del Pla incorporant aquell planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment. Els documents resultants del procés d'actualització tindran únicament caràcter informatiu.
2. Per tal de dotar la documentació actualitzada de caràcter normatiu es podrà tramitar un text refós del POUM que incorpori totes les modificacions del Pla, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats des de la darrera aprovació del Pla.

Títol II: DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

Capítol I: FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

14. Desenvolupament del POUM en relació a la classificació del sòl

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM es redactaran els instruments urbanístics següents: plans parcials urbanístics; plans especials urbanístics; catàlegs; ordenances; i projectes d'urbanització, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 72 del TRLU i en els termes previstos en aquestes Normes urbanístiques.
2. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.
3. La formulació i tramitació dels instruments de planejament urbanístic s'ajustarà a les determinacions establertes en els articles 73 a 102 del TRLU.

15. Plans de millora urbana

1. Aquest POUM no delimita cap àmbit per a plans de millora urbana (PMU).
2. Podran formular-se plans de millora urbana per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 70.4 del TRLU i 90.5 del RLU, els quals requeriran la prèvia o simultània modificació d'aquest POUM, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del Pla.
3. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes al TRLU.
4. Els plans de millora urbana es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts al RLU i altres normes concordants.

16. Plans parcials urbanístics

1. Aquest POUM reconeix dos àmbits on s'han aprovat plans parcials urbanístics (d'ara endavant PP), tot i no haver-se desplegat encara. Sols un d'ells ho ha fet parcialment, mentre que l'altre està en tràmits per una modificació puntual del PIC per tal de plantejar una nova proposta. Per tal de desllorigar ambdues situacions i completar la urbanització i els serveis urbanístics, el POUM incorpora aquests dos àmbits en els plànols d'ordenació i els regula detalladament en les fitxes normatives corresponents.
2. Els Plans Parciais tenen per objecte desenvolupar el planejament urbanístic general amb totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb l'establert al TRLU.
3. Els Plans Parciais han de contenir les determinacions i la documentació previstes en els articles 65 i 66 del TRLU i concordants. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
4. Les previsions sobre ordenació de l'edificació, usos i elements d'urbanització dels sectors que continguin els plans parcials han de respondre als criteris derivats de les exigències del desenvolupament urbanístic sostenible.

5. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució, prèvia redacció dels corresponents projectes d'urbanització. Específicament han d'assenyalar les alineacions i les rasants dels vials i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests poden preveure's de forma alternativa i concretar-se posteriorment mitjançant altres instruments. Així mateix, els plans parcials han de preveure, si s'escau, la delimitació de àmbits menors de desplegament i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
6. Aquest POUM inclou dos sectors de sòl urbanitzable amb ordenació definida, pendent de procedir a completar la urbanització i els serveis urbanístics, així com a ajustar aprofitaments, deures i càrregues urbanístiques.
7. Els paràmetres i condicions d'aquest sector es detallen en la fitxa de l'annex d'aquestes Normes Urbanístiques.

17. Plans especials urbanístics

1. El POUM delimita un pla especial urbanístic corresponent al conjunt d'interès patrimonial del nucli tradicional d'Alp anomenat Pla Especial Urbanístic de la Vila Ceretana. Les consideracions urbanístiques que fa el POUM sobre el mateix queden recollides en la corresponent fitxa urbanística de l'àmbit que acompanya les presents Normes Urbanístiques.
2. Podran aprovar-se plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 del TRLU i 92 i 93 del RLU, sempre que no modifiquin l'estructura fonamental d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
3. Tal i com s'estableix a l'article 68 del TRLU, es podran 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 equipament comunitari.
4. Tal i com s'estableix a l'article 92.2 de RLU, els plans especials urbanístics no previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general, i no requereixen la seva modificació prèvia, els plans especials urbanístics que estableix l'apartat 4 de l'article 68 del TRLU.
5. Els plans especials urbanístics es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts als articles 93 i 94 del RLU i altres normes concordants.

18. Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM inclou un Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, amb un règim urbanístic del sòl diferenciat de les altres cases situades en aquesta classe de sòl, en possibilitar la implantació i/o legalització d'altres usos principals diferents de les cases que no estan en aquest catàleg.
2. La regulació més precisa de cada casa, masia i el seu entorn, es recull en aquest Catàleg i puntualment requerirà la formulació d'un Pla especial específic.

Capítol II: INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

19. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

1. L'execució del planejament es realitza bé mitjançant la gestió urbanística 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 a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris), o bé mitjançant la gestió urbanística 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.

20. Polígons d'actuació urbanística

1. En els polígons d'actuació urbanística delimitats pel present POUM s'exigeix la formulació de projectes d'urbanització i/o de reparcel·lació quan així estigui previst expressament en aquest POUM i de conformitat amb la legislació urbanística.
2. Aquest POUM inclou els següents polígons d'actuació urbanística:
 - PAU Camp de Dominguet Sud
 - PAU Camp de Dominguet Nord
 - PAU Illa d'Alp
 - PAU Barri de l'Estació
 - PAU El Sitjar
 - PAU Turó de la Perdiu
 - PAU Turó Rodó
 - PAU Jardins Pista Llarga
 - PAU Carrer Pista Llarga
 - PAU Supermolina
 - PAU Masella 1
 - PAU Masella 2
3. Els seus paràmetres i condicions es detallen en les fitxes de l'annex d'aquestes Normes Urbanístiques. L'ordenació urbanística prevista per aquest POUM referent a terrenys inclosos en polígons d'actuació urbanística és vinculant. De la mateixa manera, l'ordenació de la volumetria serà vinculant, excepte en aquells casos en que se'n prevegin diverses, de forma alternativa.
4. 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 distribució equitativa de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert als articles 118 i 119 del TRLU.

5. En sòl urbà, la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla o, en el seu cas, pel programa d'actuació urbanística municipal. No obstant, 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.
6. 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 prèvia o simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

21. Sistemes d'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 d'Alp.
2. En aquells casos en què 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, mitjans econòmic-financers amb què 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 del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència d'expropiació, 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 urbanística, 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 íntegra, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació la proposta

d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.

7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el pla d'etapes corresponent o, en el seu cas, en el programa d'actuació urbanística municipal, 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.

22. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. Els projectes de reparcel·lació es redactaran d'acord amb les determinacions establertes en els articles 124 al 134, 140 i 152 al 155 de la TRLU i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme.
2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució proporcional entre els propietaris de les càrregues corresponents a les obres d'urbanització, de demolició, enderroc d'edificis, eliminació de plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al re-allotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització.
3. Els projectes d'expropiació es redactaran d'acord amb les determinacions i continguts establerts en els articles 152-155 del TRLU.

23. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització tenen per objecte el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions de l'ordenació detallada definida pels instruments de planejament.
2. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat 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.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen i hauran de complir amb el contingut i les determinacions fixades en els articles 96 i 97 del RLU.
4. Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes 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 carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris definits i regulats en l'article 98 del RLU.

24. 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 (d'ara endavant UMAA), enteses com la porció mínima de sòl sobre la que 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.

25. Delimitació de projecte unitari

En el desenvolupament dels sectors de planejament delimitats pel Pla es podran delimitar àmbits de projecte unitari per a un conjunt de parcel·les quan es tracti d'aconseguir una millor coherència tant en l'ordenació de l'àmbit, com en la funcionalitat del projecte constructiu, posició de forjats per un garatge mancomunat, front d'illa rellevant en l'ordenació d'aquell àmbit, o una parcel·lació existent de front reduït que requereix ampliar el front per al desenvolupament en alçada del projecte arquitectònic.

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

1. Quan no sigui possible delimitar polígons 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 d'expropiació.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors contigus o propers, es podran repercutir les despeses, inclosa la indemnització de l'expropiació, 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.

27. Ocupació directa per a l'execució de sistemes

En aquells casos en 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 directa d'aquests terrenys, a partir de l'entrada en vigor del planejament, conforme el que determina l'article 156 del TRLU i l'article 215 i següents del RLU.

28. 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. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

29. Convenis urbanístics

1. Amb la finalitat de desenvolupar i executar les determinacions d'aquest POUM en qualsevol tipus de sòl, l'Ajuntament d'Alp podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. L'aprovació formalització i execució dels referits convenis es sotmetrà a legislació de règim local, així com a les determinacions contingudes en la legislació urbanística vigent.
2. Els convenis urbanístics entre les administracions públiques, o entre aquestes i els particulars, establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, o també per a l'adquisició de compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, d'acord amb la legislació vigent i el contingut d'aquest POUM.

3. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per l'interès públic. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció d'espais destinats als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris o espais lliures públics, així com el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o gestió urbanística. Tanmateix les obligacions pactades i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.

Capítol III: INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

30. Patrimoni públic de sòl i habitatge

1. D'acord amb les finalitats exposades a l'article 160.5 del TRLU, l'Ajuntament constituirà el Patrimoni públic de sòl i habitatge. El Patrimoni públic de sòl i d'habitatge està integrat pels béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, pels béns immobles de caràcter patrimonial adquirits amb recursos derivats de la gestió o alienació d'aquest patrimoni, i per aquells altres béns immobles, també de caràcter patrimonial, que l'Ajuntament decideixi incorporar-hi. També formen part del patrimoni els recursos econòmics que determina la legislació urbanística vigent.
2. La constitució del Patrimoni públic de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions legals vigents.
3. Quedaran integrats a aquest Patrimoni públic de sòl i habitatge els sols corresponents al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable,
4. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni públic del sòl i l'habitatge, l'Ajuntament podrà fixar àrees de tempteig i retracte.
5. Els terrenys i les construccions que integren el Patrimoni públic de sòl ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen d'acord amb la legislació urbanística han de destinar-se, atenent a la seva qualificació urbanística:
 - a) A sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística.
 - b) A la resta de sòl, a usos d'interès social d'acord amb el que disposen els instruments d'ordenació urbanística
6. Els ingressos, així com els recursos derivats de la gestió dels patrimonis públics de sòl, s'han de destinar:
 - a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
 - b) A la conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels béns del patrimoni públic de sòl.
 - c) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
 - d) A altres usos d'interès social.
7. S'entenen per usos d'interès social, als efectes d'aquest article, els relatius a l'execució d'actuacions que tinguin per finalitat la millora, la conservació, el manteniment i la rehabilitació de l'existent, així com la implantació de dotacions o les millores d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural.

31. Plans locals d'habitatge i gestió de l'habitatge protegit

1. Tal i com estableix i regula la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per tal de desplegar la seva activitat pel que fa a la política d'habitatge, l'Ajuntament podrà impulsar un Pla local d'habitatge.
2. Els documents de planejament derivat i de gestió urbanística, tant en sòl urbà no consolidat, com en sòl urbanitzable, fixaran els terminis per iniciar i finalitzar l'edificació.
3. En tot cas, els habitatges protegits inclosos a un PAU s'hauran d'iniciar en el termini de 2 anys a partir de que la parcel·la tingui condició de solar i finalitzar als 3 anys a comptar de la concessió de la llicència urbanística. Aquests terminis s'adaptaran al que disposi la legislació urbanística vigent al moment de la seva aplicació.
4. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, en els polígons d'actuació i sectors de planejament derivat, s'haurà de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on es pugui localitzar, com a mínim, el percentatge de sostre d'HPO que estableix aquest POUM per a cada àmbit.
5. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant. La delimitació d'aquestes àrees requerirà d'un projecte que es regirà segons allò establert per la legislació urbanística vigent.

32. Indicadors socials

L'Ajuntament utilitzarà els indicadors definits a la Memòria social d'aquest POUM i els actualitzarà periòdicament per definir la seva política de sòl i habitatge.

Títol III: INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

Capítol I: Medi físic i protecció del sòl

33. Adaptació geomorfològica i conservació de sòls

1. Dins de la mesura del possible, el planejament haurà de vetllar per conservar l'estructura natural del territori i preveure una ocupació racional d'aquest.
2. El disseny de la geometria dels talussos han de presentar un pendent ajustat a les prescripcions dels estudis geo-tècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, s'eviti l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl. Generalment no sobrepassaran un pendent màxim de 3H:2V, però s'admeten puntualment pendents superiors, aplicant tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.
3. 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 II: INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS

34. Mesures de mitigació de les emissions atmosfèriques

1. Els projectes i les obres que es derivin del planejament urbanístic, així com de les activitats que s'implantin han de incloure el càlcul dels gasos efecte hivernacle (GEH) que comporta l'execució dels projectes que se'n derivin la implantació de les activitats. Així mateix, tot el procediment urbanístic ha de contemplar l'Anàlisi de Cicle de Vida (ACV) per a cada una de les fases que compren.
2. Les emissions que preveu l'EAE hauran de ser posteriorment ajustades, de forma diferenciada per a cada font d'emissió, pels futurs operadors a partir de les dades reals de la seva pròpia activitat, amb la conformitat i seguiment del organisme ambiental corresponent.
3. Les implantacions dels diferents usos previstos en el POUM han de justificar, en els documents pertinents (projectes, llicències d'activitat, etc.), que incorporen les mesures de mitigació i/o minimització de emissions de GEH previstes en el EAE del present POUM.

Capítol III: CONTAMINACIÓ LUMÍNICA I RADIACIÓ ELECTROMAGNÈTICA

35. Regulacions relatives a l'enllumenat i qualitat lumínica exterior

1. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exteriors, tant en espais públics com en parcel·la privada, per al foment de l'estalvi energètic i preveure la contaminació lluminosa, han de complir els requeriments establerts a les figures normatives següents:
 - a) Reial Decret 189/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementaries EA-01 a EA-07
 - b) Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental del enllumenat per la protecció del medi nocturn (concretament els criteris que figuren a la secció 3 de l'annex 2)
2. Les figures de planejament derivat i els projectes d'urbanització de desenvolupament d'aquest POUM hauran realitzar la documentació especificada a l'Annex 1 del Decret 190/2015, de 25 d'agost per tal que l'administració competent pugui avaluar la seva adequació i fer les consideracions que estimi oportunes.
3. Pel que fa la contaminació lluminosa, s'han de complir les allò establert per l'Annex II del Decret 190/2015, de 25 d'agost, d'acord amb la zona de protecció corresponent:

Tipus de làmpades		
Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
Zona E1	Tipus I	
Zona E2	Tipus III	Tipus II
Zona E3	Tipus III	
Zona E4		

Percentatge màxim de flux lluminós (FHSinst)		
Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
Zona E1	1	
Zona E2	5	1
Zona E3	10	5
Zona E4	15	10

Intrusió lumínica		
Zona de protecció	Horari de vespre	Horari de nit
Zona E1	2	1
Zona E2	5	2
Zona E3	10	5
Zona E4	25	10

Intensitat lluminosa màxima	
Zona de protecció	Intensitat lluminosa (cd)
Zona E1	2.500
Zona E2	7.500
Zona E3	10.000
Zona E4	25.000

Nivells màxims de luminància d'enllumenat exterior comercial i publicitari	
Zona de protecció	Luminància màxima (cd/m²)
Zona E1	50
Zona E2	400
Zona E3	800
Zona E4	1.000

Nivells màxims de luminància d'enllumenat exterior comercial i publicitari	
Superfície de l'element d'enllumenat	Luminància màxima (cd/m²)
$S \leq 0,5 \text{ m}^2$	1.000
$0,5 \text{ m}^2 < S \leq 2 \text{ m}^2$	800
$2 \text{ m}^2 < S \leq 10 \text{ m}^2$	600
$S > 10 \text{ m}^2$	400

Nivells màxims de luminància per a l'enllumenat exterior ornamental		
Zona de protecció	Luminància mitjana (cd/m²)	Luminància màxima (cd/m²)
Zona E1	4	10
Zona E2	5	10
Zona E3	10	60
Zona E4	25	150

4. Definició dels tipus de llampades:

- a) Làmpades Tipus I. Làmpades que tinguin menys del 2 % de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys de l'1% per sota dels 500 nm i longitud d'ona predominant per sobre dels 585 nm.
- b) Làmpades Tipus II. Làmpades que tinguin menys del 5 % de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm. En el cas de LED, han de tenir menys del 15% per sota dels 500 nm.
- c) Làmpades Tipus III. Làmpades que tinguin menys del 15% de radiància per sota dels 440 nm, dins del rang de longituds d'ona comprès entre 280 i 780 nm.

- d) Les làmpades han de complir amb el percentatge de radiacions electromagnètiques establerts anteriorment. En el cas de no poder justificar documentalment aquest percentatge, s'accepten les làmpades que emeten llum de temperatura de color igual o inferior a 3.000 K com a tipus II i com a tipus III les làmpades amb temperatura de color superior a 3.000 K i igual o inferior a 4.200 K.
- e) En tots els casos es pot utilitzar una tipologia de làmpada establerta per a zones de protecció més elevada. Totes les làmpades que s'instal·lin a l'enllumenat exterior han de ser de classe d'eficiència energètica A, A+ o A++ i complir amb les restriccions de les directives de la Unió Europea, amb excepció de les làmpades instal·lades. En el cas que, per les exigències funcionals de la instal·lació s'hagin d'utilitzar làmpades diferents a les anteriors, s'han de tenir en compte les millors tecnologies disponibles en eficàcia energètica i d'acord amb l'art. 9.d) de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, han d'emetre preferentment en la zona de l'espectre visible de longitud d'ona llarga.
- f) La luminància emesa per l'enllumenat exterior comercial i publicitari en funció de la zona de protecció envers la contaminació lumínica en què està ubicat i la seva superfície (S) ha de ser inferior al nivell més restrictiu que li correspongui.
- g) En el cas d'il·luminació per realçar elements singulars de la superfície de façanes o monument s'apliquen els valors de luminància màxima. L'enllumenat exterior ornamental s'ha de mantenir apagat en horari de nit.

36. Regulacions relatives a la radiació electromagnètica

Cal respectar els criteris que fixa la legislació referents a la ubicació de les infraestructures elèctriques, considerant, els criteris de protecció sanitària de la població indicats a les següents figures legislatives:

- a) Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel que s'aprova el reglament que estableix condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques
- b) Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, tenint en compte la sentència del Tribunal Suprem, de 22/3/2011, que ha anul·lat diversos articles i tots els annexos del Decret 148/2001 i que reconeix la competència exclusiva de l'Administració de l'Estat per a fixar les restriccions a l'exposició als camps electromagnètics i distàncies de protecció

Sense perjudici d'aquestes figures legislatives, l'Ajuntament es reserva el dret d'autoritzar o no la ubicació definitiva de les infraestructures electromagnètiques.

Capítol IV: CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I SOROLL**37. Objectius de qualitat acústica**

1. Amb caràcter general per a les noves edificacions previstes és d'aplicació el que disposa el Document Bàsic HR de Protecció Front el Soroll del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març i llurs modificacions.
2. Amb caràcter general per als sectors de desenvolupament es de aplicació allò establert en la Llei 16/2002, de 28 de Juny, de protecció contra la contaminació acústica i el Decret 176/2009, de 10 de novembre, o normativa que la substitueixi.
3. L'ajuntament haurà de incorporar les noves zones de creixement previstes el POUM i, consegüentment, les noves zones de sensibilitat acústica al Mapa de Capacitat Acústica. També caldrà delimitar en aquest mapa les zones de transició entre les zones de sensibilitat acústica alta i baixa.
4. La zonificació acústica del territori ha d'assegurar el compliment dels objectius de qualitat acústica d'acord amb la zonificació del sòl. Aquests objectius de qualitat acústica, segons la sectorial normativa vigent (Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos) són els que es mostren a la taula següent:

Valors límit d'immissió Lar en Db - Zona de sensibilitat acústica alta (A)			
Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
(A1) Espai d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	57	57	47

Valors límit d'immissió Lar en Db - Zona de sensibilitat acústica moderada (B)			
Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existent	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55

Valors límit d'immissió Lar en Db - Zona de sensibilitat acústica baixa (C)			
Zona de sensibilitat acústica i usos del sòl	Matí (7-21h)	Vespre (21-23h)	Nit (23-7h)
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

5. Els instruments de planejament derivat i, si es el cas, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment dels objectius de qualitat acústica.
6. Les noves infraestructures viàries del territori, quan passin per sòl no urbanitzable, hauran de realitzar un estudi de delimitació detallada de les zones de soroll segons allò establert per la normativa sectorial vigent (Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos).
7. Per a qualsevol actuació urbanística dins la zona de soroll existent o prevista, les distàncies i requeriments tècnics que permetin assolir la compatibilitat acústica del territori d'acord amb l'ús del sòl, les Construccions o les edificacions que es vulguin implantar hauran de complir allò establert per la normativa sectorial vigent (Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos).
8. Quant als nous desenvolupaments, abans que s'atorguin el permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que el projecte bàsic recull els objectius de qualitat acústica exigibles i que preveu les mesures necessàries pel seu compliment, i també que aquestes mesures i objectius siguin efectius tant en les fases d'ordenació i disseny com en el projecte d'execució.
9. Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR Protecció enfront al soroll, del Codi Tècnic de l'Edificació, RD 1371/2007 de 19 d'octubre i actualitzacions posteriors.
10. Caldrà aplicar les següents consideracions en l'ordenació urbanística dels nous usos i activitats:
 - a) Per tal d'assegurar la compatibilitat dels usos i les activitats, caldrà preveure les adequades zones de transició. Aquest aspecte s'ha de tenir en compte especialment en les zones properes als usos residencials. Entre una zona de sensibilitat acústica baixa C2 (usos industrials), s'ha de passar per una zona de sensibilitat acústica moderada B2 (ús terciari) per arribar a una zona de sensibilitat alta A4 (ús residencial).
 - b) Allunyar dels receptors acústics sensibles (A3 i A4) les activitats industrials amb fonts de soroll externes o les activitats logístiques que generen mobilitat.
 - c) En cas que no es puguin allunyar, disposar les façanes cegues dels nous edificis més propers als receptors acústics sensibles, perquè el seu volum generi una zona esmorteidora que atenuï la propagació del soroll.

38. Mesures correctores de l'impacte acústic en l'espai obert

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, tan sigui per l'activitat com per la mobilitat generada en l'àmbit proper, ha de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc.), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.
2. Per obtenir la llicència d'activitats, s'ha de presentar un estudi d'impacte acústic amb el contingut que estableix l'annex 10 del Decret 176/2009, de 10 de

novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos. Així mateix aquest estudi d'impacte acústic ha de valorar si la mobilitat generada per l'activitat té un increment perceptible en la zona de soroll de les infraestructures de transport properes als accessos del sector. En cas que aquests increments facin superar els límits d'immissió permesos pels receptors sensibles, s'hauran d'estudiar les mesures preventives, correctores o protectores necessàries establertes al annexos D i 9 de l'esmentat Decret.

Capítol V: ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

39. Criteris de sostenibilitat i eco-eficiència en l'edificació

1. Cal donar compliment als criteris d'eficiència establerts al Codi Tècnic de la Edificació (aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març) i el Decret 21/2006, de 14 de febrer, per la qual cosa es regula l'adopció de criteris ambientals i d'eco eficiència en els edificis, així com en les seves modificacions posteriors.
2. La demanda energètica dels edificis es regula per a facilitar el compliment de les exigències normatives en matèria d'eficiència energètica, segons la definició de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig, d'eficiència energètica que ha d'informar sobre:
 - a) L'impacte de les necessitats de refrigeració i calefacció
 - b) El consum d'energia primària de les edificacions
 - c) Les emissions de CO₂ de les edificacions.
3. En les edificacions destinades a l'ús residencial la qualificació d'eficiència energètica serà "A" per a les noves edificacions i, com a mínim, "C" per al cas de rehabilitació i/o reforma integral. En les edificacions que allotgin usos hotelers i comercials, la qualificació energètica ha de ser "A". Finalment, en les edificacions de nova construcció destinades a l'ús d'oficina i altres de personal, s'obtindrà una qualificació d'eficiència energètica igual o superior a "B".
4. El procediment per a l'obtenció dels certificats d'eficiència energètica queda regulada per el Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, per la qual cosa s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis i instal·lacions.
5. En previsió de complir els objectius ambientals i energètics marcats per la directiva Europea 2010/31/UE, de 19 de maig, d'eficiència energètica dels edificis per a l'any 2020 (reducció d'emissions de CO₂, reducció de consum d'energia primària, increment de producció d'energia renovable i edificacions amb un consum energètic "quasi nul", per al 2018 si són públiques), cal fomentar la contractació de gestors energètics a nivell de sector o a nivell d'edifici, per a que aquest pugui gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'autoconsum, la gestió i l'eficiència energètica, el control de consums, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis energètics prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.
6. Per a tots tipus d'edificació s'ha de tenir en compte l'enjardinament de la coberta, utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici, la millora del confort de l'ambient exterior immediat i la reducció del consum energètic per a la calefacció i/o refrigeració.
7. Els edificis d'activitats econòmiques que incloguin espais destinats a ús d'oficina i altres exclusius de personal, han de comptar con un disseny òptim de les

obertures i la col·locació de elements protectors solars per a minimitzar les necessitats energètiques i les necessitats d'il·luminació artificial.

8. S'han de considerar els fluxos de l'aire al moment de dissenyar els edificació per a tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció dels vents dominants.
9. Altres criteris de sostenibilitat i eco eficiència: son d'aplicació totes aquelles ordenances i normativa d'àmbit local que incorporen criteris d'eficiència i estalvi energètic en les edificacions i altres instal·lacions independentment del seu ús, sempre que siguin més restrictives que les recollides en aquesta normativa.

40. Foment de energies renovables en edificacions

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, botiga 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. La contribució d'energia fotovoltaica mínima podrà disminuir en las següents casuístiques:
 - a) En la rehabilitació d'edificis, quan hi hagi limitacions derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent o de la normativa aplicable
 - b) En edificis de nova planta, quan hi hagi limitacions derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin la disposició de la superfície de captació necessària
 - c) Quan ho determini l'òrgan competent en matèria de protecció històrica
2. 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
3. S'ha de fomentar l'adhesió dels edificis a xarxes de distribució de calor/fred per a la climatització (calefacció/refrigeració) i l'aigua calenta sanitària (ACS).
4. En les operacions de rehabilitació de les edificacions existents s'integraran criteris de rehabilitació energètica que contempli actuacions encaminades a:
 - a) Promoure les actuacions sobre l'evolvent tèrmic dels edificis a fi de reduir la demanda energètica en calefacció y refrigeració: aïllament de les façanes i de la coberta, substitució de vides y fusteria exterior
 - b) Substitució d'equips de producció de calor i fred, de moviments de fluids i incorporació de sistemes de refredament gratuït i de recuperació tèrmica, així com d'instal·lacions tèrmiques centralitzades
 - c) Substitució de lluminàries, làmpades i / o equips, amb la incorporació de sistemes de control lumínic
 - d) Implantació d'energies renovables: energia solar tèrmica per a la producció d'ACS

- e) Implantació de sistemes de monitorització i control energètic en línia amb la finalitat de conèixer el rendiment energètic dels edificis i ajustar els nivells d'oferta i demanda
5. Totes les edificacions de nova construcció o rehabilitacions de edificis existents amb una superfície útil superior a 400 m² de sostre hauran de preveure instal·lacions d'energia solar tèrmica per aigua calenta sanitària (ACS), en els termes fixats en el Codi Tècnic de l'Edificació, o bé altres sistemes de generació energètica igualment eficients i sostenibles. En aquests casos, el projecte inclourà la justificació de mesures d'aïllament tèrmic i rendiment energètic dels equips, com a mesura alternativa a estalvi energètic que s'obtindrà amb la instal·lació solar.
 6. Els captadors solars (i/o tots aquells sistemes de generació energètica eficients i sostenibles que es permetin instal·lar) han d'integrar-se en l'arquitectura i disseny dels edificis i infraestructures cobertes en funció de la tipologia urbanística i l'orientació de les parcel·les.
 7. La implantació de plaques fotovoltaïques, ACS, o instal·lacions similars, es consideraran activitats complementaries d'interès municipal, que no computaran als efectes de la densitat o nombre d'activitats admeses dins la parcel·la, encara que la seva explotació correspongui a un titular diferent.

41. Enllumenat exterior

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, per al foment de l'estalvi energètic i per preveure la contaminació lluminosa, han de complir els requeriments establerts a les figures normatives següents:

- a) Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, 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
- b) Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn (concretament els criteris que figuren a la secció 3 de l'annex 2)

42. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics

1. Els projectes d'urbanització i els projectes d'edificació han de contemplar la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega de vehicles elèctrics en els seus aparcaments, ja sigui per als edificis, per als espais públics o privats destinats a aparcament, com per als estacionaments en via pública, d'acord amb les condicions tècniques que especifica al Reial Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel que s'aprova una nova Instrucció tècnica complementària (ITC) BT 52 "Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", del reglament electrotècnic per baixa tensió (REBT).
2. Tota nova edificació per a usos residencials o activitats econòmiques superiors als 400 m² de sostre, tindrà preparada la seva instal·lació elèctrica per a poder disposar punts de càrrega de vehicles elèctrics a la planta o zona de aparcaments

3. En els projectes de urbanització de la via pública el ajuntament haurà d'avaluar la idoneïtat instal·lar punts de recarrega per a vehicles elèctrics. En cas de que no es consideri la instal·lació, s'haurà de justificar adequadament.
4. En les edificacions existents, gasolineres y zones de aparcament públic l'ajuntament fixarà en la corresponent ordenança les condicions per la implantació de punts de carrega per a vehicles elèctrics.
5. Les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics hauran de dissenyar-se de manera que s'optimitzi la xarxa resultant, tot evitant sobredimensionar la xarxa i tenint en compte les diferents xarxes disponibles i els seus horaris d'ús intensiu.

Capítol VI: HIDROLOGIA I CICLE DE L'AIGUA

43. Infiltració

1. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques i privades, s'ha d'establir mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i l'increment d'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració natural de l'aigua en el sòl (minimitzant les superfícies impermeables, fomentant els paviments drenants, tous i semipermeables, incorporant sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics i privats).
2. Sempre i quan sigui possible, es garantirà un mínim del 30% de sòl permeable dins de parcel·la, la resta s'ha de dotar de sistemes de recollida i/o emmagatzematge de les aigües de pluja.
3. Les edificacions de parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, han de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes no transitables i, si s'escau, han de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destini l'aigua (regs i rentats). En aquest sentit, cal tenir en compte la metodologia descrita a la guia Aprofitament d'aigua de pluja a Catalunya, publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua.
4. En totes les àrees destinades a aparcament a l'aire lliure i/o a nivell global en els projectes d'urbanització, cal considerar adoptar dispositius i sistemes per a la separació i recollida d'olis i hidrocarburs procedents dels vehicles, previ a l'abocament a la xarxa de pluvials urbana o a altres possibles zones d'infiltració.

44. Protecció de recursos hídrics

1. En el cas d'aprofitament de les aigües pluvials que discorren per la parcel·la o les estancades dins les seves llindes, tant per a la determinació dels usos d'aquestes aigües com per a la qualitat de les mateixes s'ha de donar compliment als articles 84, 85 i 86 del Reial Decret 849/1986 pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
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 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.
4. En cas que existeixin pous dins l'àmbit (tant en l'espai públic com en parcel·la privada), cal establir les mesures per evitar l'aprofitament incontrolat i l'afecció a l'aqüífer (segellament d'acord els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua). A banda, quan així es determini i quan sigui possible, cal adequar la situació

administrativa del pou per al seu possible ús per al reg de les zones verdes públiques i/o privades.

5. Els projectes d'urbanització hauran d'analitzar amb detall l'afectació sobre el règim d'escorrenties existent per tal de garantir la correcta circulació de les aigües pluvials. En cas que s'intercepti algun drenatge natural caldrà assegurar que se'n manté la seva capacitat de desguàs, procurant respectar al màxim les seves condicions inicials.

45. Sanejament

1. Cal preveure xarxes de sanejament separatives en la urbanització i en les edificacions dels sectors de desenvolupament, una per a l'evacuació de les aigües pluvials i l'altra per a l'evacuació de les aigües residuals. Només en casos degudament justificats, o bé per indicació expressa de l'administració hidràulica, es poden instal·lar xarxes de sanejament unitàries.
2. Únicament es poden abocar a la xarxa de clavegueram les aigües residuals assimilables a urbanes, segons definició del Decret 130/2003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament, i amb els límits i prohibicions descrites a l'esmentat Decret o a l'autorització corresponent. Si, com a conseqüència dels processos industrials, es generessin aigües no assimilables a urbanes, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al seu vessament a la xarxa.
3. Per a l'aprofitament de les aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, s'ha de donar compliment al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades.

46. Criteris per a l'estalvi d'aigua

1. Cal considerar que l'aigua emprada per al sistema de reg en espai verd privat i en verd públic, prioritàriament, sigui aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables), aigües regenerades o, en el seu defecte, aigües freàtiques.
2. El sistema de reg ha de ser per degoteig soterrat (exceptuant les àrees de gespa/prat si n'hi ha) i, si es creu adient, regulat en funció del grau d'humitat (sensors de pluja i/o d'humitat).
3. Per als casos en que s'hagi previst reutilitzar aigües residuals regenerades provinents de les estacions de depuració o de la xarxa d'aigües grises, aquestes també poden ser incorporades al sistema de reg, complint els requeriments que per aquest ús es determinen al Reial Decret 1620/2007, de 7 de desembre, pel que s'estableix el règim jurídic de la reutilització d'aigües depurades.
4. Cal donar compliment a l'Exigència Bàsica HS4 de Subministrament d'aigua del Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions.
5. Els edificis on es prevegi la necessitat d'abastament d'aigua per al consum humà i per al seu ús en relació a la higiene de les persones han d'incorporar mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.
6. Als projectes d'edificació, s'ha de fomentar la recuperació d'aigües residuals procedents de dutxes i rentamans per al seu ús en cisternes de WC.

7. Les aixetes i sanitaris, preferentment disposaran del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental d'acord amb la Resolució MAH/1603/2004 de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i als sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua.
8. Les activitats que requereixin elevades necessitats d'abastament d'aigua no previstes en el desenvolupament urbanístic i no garantides en l'Estudi d'obres bàsiques i/o projecte d'urbanització del sector, han de justificar els seus consums a l'hora d'obtenir les autoritzacions d'acord a la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PACA) i llurs modificacions. En aquesta justificació, cal determinar l'ús d'aigua pluvial o regenerada apte per als usos que es determinin, segons la normativa aplicable.
9. Aquells usos que no requereixin qualitat d'aigua potable, s'hauran d'abastir de la xarxa d'aigua regenerada. Només quan no sigui viable el subministrament d'aigua pluvial, regenerada o freàtica, i en darrer terme, es pot emprar aigua provinent de la xarxa d'abastament. En aquest cas, s'haurà de justificar la necessitat d'emprar aigua potable.
10. 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.
11. 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.

Capítol VII: MATERIALS I RESIDUS

47. Tipus de materials i minimització de residus de la construcció

1. Als projectes d'urbanització i d'edificació és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.
2. Així mateix, també cal considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, etc.), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc.), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc.) etc.
3. Durant la fase d'obra, cal que es sol·liciti el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental o altres distintius de sostenibilitat ambiental als fabricants o subministradors de material reciclat o productes que en contenen. Aquest distintiu acredita la correcta gestió i ús del material que ha estat reciclat per a utilitzar-ho en els nous elements.
4. Tots els elements que continguin fusta, han d'acreditar que aquesta prové d'explotacions gestionades assegurant la sostenibilitat de les actuacions per a la regeneració natural dels ecosistemes explotats (Certificat FSC Forest Stewardship Council o PEFC Programme for the Endorsement of Forest Certification).
5. En l'edificació s'ha de prioritzar 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.
6. Com a norma general, la selecció d'alternatives de materials i solucions constructives ha de considerar l'impacte ambiental de la totalitat del seu cicle de vida, tenint en compte el següent:
 - a) Valorar l'energia consumida des de l'elaboració i el transport del material, fins a la seva col·locació.
 - b) Prioritzar els productes locals, fabricats o extrets de l'entorn proper
 - c) Considerar la possibilitat del seu reciclatge posterior
 - d) Els materials d'origen natural (fusta, pedra natural, terres, àrids, etc.) han de provenir d'explotacions controlades, convenientment legalitzades
 - e) Potenciar l'ús de productes amb distintiu de qualitat ambiental i altres acreditacions de gestió sostenible.
7. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar productes o materials que continguin hexafluorur de sofre (SF₆).
8. En la construcció de la urbanització i de les edificacions no es poden emprar pintures i vernissos d'interiors amb contingut de dissolvents (compostos orgànics volàtils, COV, amb punt d'ebullició màxim de 250°C) superior a:

- a) Per a les pintures murals (d'acord amb la norma EN 13300): 30 g/l (menys l'aigua).
 - b) Altres pintures amb un rendiment mínim de 15 m²/l i un poder de cobriment del 98% d'opacitat: 250 g/l (menys l'aigua).
 - c) Tots els productes restants (incloent-hi les pintures no murals amb un rendiment inferior a 15 m²/l, els vernissos, els tints per a fusta, els recobriments i les pintures per al terra i els productes afins): 180 g/l (menys l'aigua)
9. Els projectes d'urbanització i d'edificació han d'incorporar un estudi de gestió dels residus que es preveu generar, d'acord amb el Reial Decret 105/2008, de 1 de febrer, pel que es regula la producció y gestió dels residus de construcció i demolició.
10. Aquest estudi, a banda de reflectir la previsió de la generació de residus (en tipologia i volum) i de marcar les directrius generals per a la seva correcta gestió (d'acord amb la legislació vigent), ha de reflectir també la valorització, dins i fora de les obres, dels residus generats que siguin susceptibles de ser emprats com a material (com ara àrids provinents de runes o de residus petris).

48. 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.

49. Gestió dels residus

1. Fomentar la correcta gestiona de los 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.
2. 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.

50. Contaminació del sòl

1. 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.
2. La normativa de referència bàsica para el vector contaminació del sòl es la següent:
 - a) Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats
 - b) 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)
 - c) Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de residus (text consolidat)

3. 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 contaminants, 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.

51. Enderrocs

1. 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.
2. 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.

Capítol VIII: MOBILITAT SOSTENIBLE

52. Mobilitat sostenible

El Document d'Avaluació de la mobilitat generada d'aquest POUM inclou diverses mesures que són d'obligat compliment, tant per l'administració, com pels particulars.

Capítol IX: PATRIMONI CULTURAL

53. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic

1. Cal prendre les mesures necessàries per assegurar la conservació del patrimoni cultural segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i segons el Decret 78/20021, de 5 de març. Del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic y paleontològic.
2. En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/119, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic y paleontològic.

Títol IV: INTERVENCIÓ EN L'ÚS DEL SÒL I L'EDIFICACIÓ

54. Actes subjectes a llicència urbanística

1. D'acord amb el que disposa l'article 187 del TRLU, resten subjectes a llicència urbanística municipal prèvia les actuacions següents:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques
 - b) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents
 - c) La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions
 - d) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització
 - e) El canvi d'ús dels edificis i les instal·lacions
 - f) Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl
 - g) L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb el que estableix aquesta Llei
 - h) L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres
 - i) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge
 - j) La construcció o la instal·lació de murs i tanques
 - k) L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals
 - l) La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents
 - m) La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars
 - n) La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, en els supòsits en què ho exigeixi el planejament urbanístic
 - o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública
 - p) Les instal·lacions i les actuacions que afectin el subsòl
 - q) La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus
 - r) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé d'un complex immobiliari privat, o la seva modificació quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments, i també les operacions que tinguin per objecte constituir més elements susceptibles d'aprofitament independent dels que s'hagin fet constar en una declaració d'obra nova precedent

- s) Totes les altres actuacions en què ho exigeixin el planejament urbanístic o les ordenances municipals.
2. No estan subjectes a la llicència urbanística:
 - a) Les obres d'urbanització que consten en els plans i els projectes degudament aprovats
 - b) Les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació
 - c) Les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració en els supòsits que la legislació de règim local o la legislació urbanística exigeixen de llicència prèvia
 - d) Les obres i les actuacions que les ordenances municipals, en els termes establerts per la legislació de règim local i en funció de l'entitat de les obres o les actuacions a realitzar, o la legislació urbanística, subjecten al règim de comunicació prèvia a l'ajuntament
 3. En cap cas les finques segregades no poden quedar en condició de volum disconforme amb el planejament.

55. Llicències en sòl urbà no consolidat

En les llicències en sòl urbà no consolidat, i en el cas d'afectació de vial o inclusió en actuacions de dotació, les llicències únicament es podran concedir amb la liquidació econòmica corresponent, i un cop s'hagi aprovat definitivament la reparcel·lació econòmica corresponent.

56. Llicències provisionals

1. Sens perjudici del que es disposa per a cada classe i categoria de sòl, es poden admetre usos, obres o instal·lacions de caràcter provisional que no siguin residencials o fabrils o estiguin prohibits expressament pel planejament urbanístic, ni en puguin dificultar l'execució, i sempre que es justifiqui la seva necessitat i el seu caràcter no permanent, ateses les característiques tècniques d'aquestes o la temporalitat del règim de titularitat o explotació.
2. Aquest POUM únicament permet la possible autorització d'obres, usos o instal·lacions de caràcter provisional en parcel·les incloses en àmbits subjectes a actuacions de transformació urbanística pendents d'executar.
3. La persona titular s'ha de comprometre a la suspensió de l'ús o la demolició de les obres i instal·lacions quan l'ajuntament, motivadament, ho sol·liciti, i renunciar expressament a ser indemnitzada. En la llicència municipal s'ha de fer constar el caràcter provisional d'aquesta i, si escau, el termini assenyalat per a la seva caducitat, el que s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.
4. Per assegurar el compliment d'aquesta limitació i garantir la reposició del sòl al seu estat anterior o original, s'exigeix un dipòsit o aval en la quantia que l'Ajuntament fixi.

57. Llicències en construccions i usos fora d'ordenació

1. Es consideren construccions, edificacions, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació les que, de conformitat amb el planejament vigent, queden

subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament o cessament.

2. També es consideren fora d'ordenació les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no escaigui l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició aplicable en cada cas. En aquestes no es pot fer cap tipus d'obra, ni obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar. Aquest règim és aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.
3. Igualment es consideren fora d'ordenació les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb llicència que ha estat anul·lada. En aquestes només es poden fer obres que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment, i contribueixin a millorar la salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació i reforma. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot realitzar cap tipus d'obra.
4. En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, són autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixen la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que hi resideixen o ocupen les edificacions esmentades o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.
5. En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació de fora d'ordenació i no a la totalitat de l'edifici.
6. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada 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, se li aplica el règim que estableix l'apartat 4.
7. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació.
8. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres

autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat.

9. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.
10. En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat.

58. Llicències en construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament

1. Es consideren construccions i usos amb volum disconforme amb el planejament aquelles les quals característiques no s'ajusten a les determinacions del planejament vigent, tot i que s'han implantat legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït, i sempre i quan no estigui previst que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderroc.
2. En aquests supòsits se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:
 - a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.
 - b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.
 - c) En tots els casos, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.
 - d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.
 - e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.
 - f) En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

59. Llicències simultànies a la urbanització

1. D'acord amb l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística no es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada.
2. Es podran doncs atorgar llicències urbanístiques abans d'assolir la condició de solar si concorren les circumstàncies següents:
 - a) Que el projecte de reparcel·lació corresponent, si s'escau, estigui inscrit en el Registre de la Propietat.
 - b) Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys obtinguin la condició de solar a l'acabament de l'edificació.
 - c) Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament.
 - d) Caldrà donar audiència del procediment d'atorgament de la llicència urbanística a la persona promotora de les obres d'urbanització, a qui les executa i a l'administració actuant, si no és la competent per atorgar-la.
3. Per garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació caldrà la constitució d'una garantia a disposició de l'administració actuant per alguna de les formes admeses en la legislació aplicable en matèria de contractes del sector públic.
4. Es condiona la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització i autoritzades a l'acabament de les obres d'urbanització pendents d'execució i de la seva recepció per part de l'Ajuntament. Aquesta condició s'ha d'advertir expressament a la llicència urbanística que autoritzi les obres d'edificació, com a requisit formal de validesa d'aquesta llicència, i ha de constar en les escriptures públiques de declaració d'obra nova en construcció autoritzades. També ha de constar en la inscripció corresponent del Registre de la Propietat d'acord amb la normativa aplicable.

Títol V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

60. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl.
- b) La qualificació del sòl en zones i sistemes.
- c) La inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

61. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl, a l'efecte del seu règim jurídic en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. Aquest POUM delimita les diverses classes de sòl en el plànol de Classificació del sòl.
3. La regulació del sòl urbà es concreta en el títol VII d'aquest POUM.

62. Qualificació del sòl

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, aquest POUM qualifica el sòl en zones i sistemes, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. Aquest POUM delimita les diverses zones i sistemes en els plànols de Zonificació i Ordenació Física.
3. Aquest POUM distingeix els següents tipus de sistemes i els regula en el Títol VI:
 - Viari (X)
 - Ferroviari (F)
 - Espais Lliures (V)
 - Hidrològic (H)
 - Equipaments (E)
 - Serveis Tècnics (ST)
 - Domini esquiable (D)
4. Aquest POUM distingeix els següents tipus de zones en sòl urbà i urbanitzable, i les regula en els Títols VII i VIII:
 - Ordenació tradicional ceretana (clau 1)
 - Suburbana (clau 2)
 - Cases aïllades (clau 3)
 - Conjunt unitari (clau 4)

- Volumetria específica (clau 5)
5. Aquest POUM distingeix les següents zones en sòl no urbanitzable, que regula en el Títol X:
- Interès natural (clau R1)
 - Interès forestal (clau R2)
 - Interès agropecuari (clau R3)

63. 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, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa 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 ha d'acollir-se a alguna de les claus de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin necessàries, segons cada sector.
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.
4. Aquest POUM recull en el plànol de Zonificació i Ordenació Física els següents polígons d'actuació en sòl urbà i sectors en sòl urbanitzable:
 - PAU Camp de Dominguet Sud
 - PAU Camp de Dominguet Nord
 - PAU Illa d'Alp
 - PAU Barri de l'Estació
 - PAU El Sitjar
 - PAU Turó de la Perdiu
 - PAU Turó Rodó
 - PAU Jardins Pista Llarga
 - PAU Carrer Pista Llarga
 - PAU Supermolina
 - PAU Masella 1
 - PAU Masella 2
 - SUD Ribera d'Alp
 - SUD Pla dels Monjos

64. Paràmetres urbanístics dels polígons d'actuació, plans de millora urbana i sectors

1. En les Fitxes de planejament i gestió d'aquest POUM es recullen per a cada polígon d'actuació en sòl urbà i per cada sector de sòl urbanitzable, la delimitació precisa (descrita i gràfica); els objectius a desplegar; les condicions d'ordenació i edificació (superfícies de zones i sistemes; categories zonals; edificabilitat neta i bruta; i densitat); les condicions de gestió urbanística (sistema i modalitat d'actuació, el percentatge de cessió de l'aprofitament mig i d'habitatges subjectes a algun règim de protecció, i les condicions d'ordenació detallada.
2. Els Plans Parcial que despleguin aquests sectors de sòl urbanitzable hauran de completar l'ordenació i justificar el compliment de les exigències de serveis, dotacions i cessions, donant compliment a l'establert en aquest POUM i en la legislació vigent.
3. Igualment hauran de definir el traçat i les característiques de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i altres serveis previstos, i coordinar-los funcionalment amb les xarxes bàsiques de serveis estructurals contingudes en aquest POUM.

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

1. Els límits de les zones o sistemes, polígons d'actuació, plans de millora urbana o sectors, podran precisar-se en les corresponents figures, ajustant-se a:
 - a) Alineacions o línies d'edificació vigents que no estaven correctament dibuixades en la base cartogràfica del planejament
 - b) Característiques topogràfiques del terreny
 - c) Límits de la propietat
 - d) Existència d'arbres o d'altres elements d'interès
 - e) No produir distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema, ni increments o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala 1:1.000 d'aquest POUM.
2. La presentació dels diferents documents s'ha de realitzar sobre la cartografia oficial del municipi.

Títol VI: SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS

66. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'ordenació urbana que contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'equipaments, d'espais lliures, d'infraestructures de comunicació i de serveis.
2. Es divideixen en generals i locals en funció del seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, distinció que no afecta al seu règim jurídic, que és el mateix en ambdós casos.
3. Aquest POUM delimita els sistemes generals en el plànol de Estructura General i Orgànica.

67. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. El conjunt de sistemes que aquest POUM distingeixen són:
 - a) Viari (X): Comprèn la xarxa viària bàsica; la local, corresponent a carrers, avingudes i vies cíviques; així com els camins rurals.
 - b) Ferroviari (F): Comprèn el traçat dels ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.
 - c) Espais Lliures (V): Comprèn els parcs i altres espais lliures públics com places i passeigs.
 - d) Hidrològic (H): Comprèn els torrents, barrancs i cursos d'aigua de caràcter permanent o temporal, delimitats, amb abast mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - e) Equipaments (E): Comprèn els equipaments públics i els privats (que es distingeixen a les corresponents llegendes i plànols), i que tenen les destinacions i claus següents:
 - Cultural-social (E-C)
 - Docent (E-D)
 - Esportiu (E-E)
 - Cementiris i serveis funeraris (E-F)
 - Habitatge dotacional (E-H)
 - Infraestructures (E-I)
 - Administratiu (E-A)
 - Religios (E-R)
 - Sanitari-assistencial (E-S)
 - Sense ús determinat (E)
 - f) Serveis Tècnics (T): Comprèn els terrenys necessaris per a les instal·lacions i espais reservats per als elements relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics, com abastament d'aigües, sanejament,

telecomunicacions, subministrament d'energia elèctrica, tractament i reciclatge de residus i estacions de servei.

- g) Domini esquiable (D): Comprèn les àrees incloses en qualsevol categoria de sòl susceptibles d'admetre usos relacionats amb la pràctica dels esports d'hivern.
2. Per identificar els diferents tipus de sistemes urbanístics s'utilitza la codificació del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC), sense la S al davant i es manté la diferència entre els codis d'identificació de zones (amb número d'ordre) i els dels sistemes (amb lletres majúscules).

68. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquest POUM. Aquest es mantindrà, encara que es tracti de sòls de propietat privada, en tant aquest sòl no sigui adquirit per l'Administració mitjançant algun dels procediments legalment previstos, moment en el qual serà d'aplicació el règim jurídic del domini públic.
2. El sòl destinat a sistema viari, jardins públics, equipaments comunitaris i dotacions serà de titularitat demanial municipal, prèvia la seva adquisició, mitjançant algun dels títols legals.
3. La destinació del sòl a sistemes de titularitat pública per aquest POUM és títol suficient per a l'expropiació si escau.
4. Els sòls destinats a sistemes seran de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada quan ho determini aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi.
5. També els equipaments o serveis existents i en funcionament abans de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, podran mantenir llur titularitat i gestió privada, sempre que es mantingui l'ús aprovat i els seus objectius siguin concordants amb les determinacions aquí assenyalades.
6. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics d'aquest POUM.
7. La modificació de l'ús detallat d'un equipament definit per aquest POUM o pel planejament derivat per a terrenys de titularitat pública a un altre ús diferent, dins d'aquest ús general, es podrà dur a terme mitjançant la modificació del POUM o la redacció i aprovació d'un Pla Especial.

69. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials

1. El desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials als sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats, o per mitjà d'un pla especial en qualsevol tipus de sòl, segons el que s'estableix en aquesta normativa.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials.

70. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. Per a 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 aquesta normativa i 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 o per expropiació forçosa.

71. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències

1. Els espais afectats a la protecció dels diferents sistemes en funció de la legislació sectorial, no poden ser edificats o tindran restringit el seu ús.
2. Entre els espais de protecció de sistemes es consideren els següents:
 - a) Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies de la Generalitat o municipals, és a dir, la Llei de Carreteres de Catalunya (Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost).
 - b) Protecció del sistema hidrològic: S'estarà al que disposa aquest POUM; el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües; el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril; el 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 la legislació concordant en la matèria, com ara el Decret 31/2009, de 24 de febrer, pel qual es delimita l'àmbit territorial del districte de conca fluvial de Catalunya i l'Ordre ARM/2656/2008, de 10 de setembre, per la qual s'aprova la instrucció de la planificació hidrològica; a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - c) Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM en cada cas.
 - 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.
3. La legislació sectorial a la que 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 i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix. No es podran, però, autoritzar en aquests espais edificacions o instal·lacions, que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

Capítol II: SISTEMA VIARI (X)

72. Definició, tipus i identificació

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de les xarxes viàries i per tant el conjunt de carreteres i camins; de carrers, vies de vianants, servituds de pas i àrees d'aparcament públic, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. Les vies i àrees d'aparcament que apareguin com a conseqüència del desenvolupament d'aquest POUM a través del planejament derivat quedaran automàticament incloses en el sistema viari.
3. El sistema general viari es recull al plànol d'Estructura General i Orgànica distingint les categories següents:
 - a) Eixos estructurants (X1), que compren el conjunt de carreteres actuals o futures, fonamentals per a l'estructura urbana que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents nuclis, i s'inclouen dins del sistema viari general.
 - b) Viari bàsic (X2), que compren el conjunt de carrers i vies d'abast local i titularitat municipal, que s'inclouen generalment dins del sistema viari local.
 - c) Viari cívic (Xc), que compren aquells carrers amb una especial vocació per acollir vianants i que poden presentar unes condicions de disseny i tractament diferenciades de la resta de la trama viària.
 - d) Camins rurals estructurants (Xre), que compren els camins i vies rurals que ajuden a conformar l'estructura bàsica de relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable.
 - e) Altres camins rurals (Xra), que compren els camins i vies rurals que completen la xarxa de camins territorial
 - f) Aparcaments, que correspon als àmbits destinats a l'estacionament de vehicles.

73. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà de titularitat pública, amb les excepcions que se citen a l'apartat següent.
2. Els camins rurals estructurants (Xre) inclosos en el plànol d'Estructura General i Orgànica han de passar a ser de titularitat pública, i es procedirà a la seva expropiació, essent aquest POUM el títol legitimador suficient per aquest fi. La resta de camins rurals (Xra), quan siguin de propietat privada amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM podran mantenir aquest règim de propietat.

74. Règim general

1. En l'obtenció, disseny, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent (Llei de Carreteres de Catalunya, Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya 2006-2026).

2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

75. Regulació dels usos i ordenació del sistema viari

1. Els usos dominants del sistema viari general són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i al transport.
2. Les característiques de la secció de cada via les decidirà per l'Ajuntament o l'administració actuant, en funció de la demanda de trànsit rodat i de vianants, la funció territorial o urbana de la mateixa, la topografia, la relació amb els espais que travessa i altres dades rellevants.
3. El Pla Parcial, Pla Especial o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via. Les alineacions i rasants de les vies de nou traçat proposades per aquest Pla d'ordenació urbanística apareixen reflectides en els plànols d'ordenació.
4. Els usos dominants del sistema viari local són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i al transport.
 - a) En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable aquest POUM defineix de forma precisa les alineacions del sistema viari. En el sòl urbanitzable no ordenat directament i en el sòl no urbanitzable es dibuixen, si s'escau, les reserves de sòl previstes per aquest sistema, que hauran de ser concretades en el moment de la tramitació del corresponent Pla Parcial o en el mateix projecte d'obra en el cas de l'execució en el sòl no urbanitzable, assenyalant de forma indicativa la posició i dimensió que ha de tenir la xarxa de carrers en aquest tipus de sòl.
 - b) Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat i l'adequació de les mateixes en els carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrers complets entre interseccions.
 - c) L'Ajuntament d'Alp decidirà sobre les condicions generals de l'ús dels diferents camins, i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Els projectes de millora i conservació dels camins hauran de respondre a les necessitats, fent compatible els usos propis del sòl agrícola o forestal, amb aquells orientats al lleure i al passeig.
 - d) Si es pretén eixamplar aquests camins, es farà amb una amplada màxima de 4 metres i amb una configuració que permeti garantir el pas de vehicles, i persones. Hauran de tenir una bona base i ser convenientment senyalitzats.
 - e) L'ús de les vies civiques ha de facilitar el passeig i relació dels ciutadans en equilibri amb el trànsit de vehicles. Aquestes vies tindran predominantment un únic pla de pavimentació que visualitzarà clarament la prevalença del trànsit de vianants sobre el de vehicles, que podrà ser restringit a l'accés de la població resident, a les activitats i als serveis públics. Sobre aquests eixos es podran localitzar activitats que fomentin el comerç i amb aquesta mateixa finalitat resten prohibits aquells usos que dificultin els seus

objectius. En concret es prohibeixen tots els usos que suposin una presència de vehicles en la via pública: aparcaments col·lectius, rentat de cotxes, tallers de reparacions de vehicles, així com d'aquells que puguin suposar una pèrdua d'intensitat d'activitat cívica en el carrer.

- f) L'ús predominant dels camins rurals serà el viari, especialment destinats a l'accés al sòl no urbanitzable i al trànsit de vianants. L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins i en particular sobre la restricció del trànsit de vehicles per aquells que tenen unes condicions d'especial interès paisatgístic. Així mateix, en aquests es podrà restringir el pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Aquests camins mantindran una amplada mínima per permetre el pas de vehicles de protecció d'incendis, d'ús agropecuari i forestal. Hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.
 - g) No podran obrir-se nous camins o vies rurals que no estiguin previstos per aquest POUM o en els Plans Especials que puguin desenvolupar-se en sòl no urbanitzable, o bé en els plans o programes de l'administració o dels serveis de prevenció d'incendis forestals.
 - h) Els aparcaments podran ser en superfície o soterrats, segons el que estableixi l'administració actuant. Aquelles àrees d'aparcament situades en superfície s'enjardinaran o tractaran amb arbrat, tant com ho permeti la seva funcionalitat. En tot cas, els projectes justificaran la inclusió de mesures de sostenibilitat ambiental i d'estalvi energètic tant en els sistemes constructius emprats com en les instal·lacions tècniques.
5. La col·locació de rètols o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública s'haurà de situar fora de la zona de domini públic i no afectar la senyalització, l'enllumenat i les balises de la carretera, restant sotmesa a les prescripcions establertes en el Decret Legislatiu 2/2009 i a prèvia llicència municipal. En qualsevol cas es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de la carretera, excepte al travessar el nucli, on s'ajustarà al que estableixin les futures Ordenances Municipals.

76. Proteccions del sistema viari

- 1. El conjunt vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable estaran sotmeses, d'acord amb el Decret Legislatiu 2/2009, al següent règim de protecció referent a zones domini públic, reserva i protecció:
 - a) La zona de domini públic és la compresa entre dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vuit metres per a vies de quatre o més carrils; tres metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària; un metre per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.
 - b) La zona de reserva tindrà una amplària mínima de 100 metres per a vies de quatre o més carrils; 50 metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i 25 metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural. A la zona de reserva es prohibirà l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lacions que no siguin de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitats que puguin elevar el valor del sòl, excepte les de cultius agrícoles.

- c) La zona de protecció és la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància d'aquestes de vint-i-cinc metres en carreteres de quatre o més carrils; divuit metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i vuit metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.
2. A la zona de protecció no es podran realitzar obres, ni es permetran més usos que els compatibles amb la seguretat vial, prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'organisme gestor. En tot cas es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requerirà el millor servei de la carretera. Seran indemnitzables l'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que s'ocasionin per la seva utilització.
3. Respecte a la xarxa viària urbana els àmbits esmentats inclouen el de calçades i voreres, allà on són determinades, i el límit zonal, o una franja de 2-3 m a cada banda, allà on no ho són.

Capítol III: SISTEMA FERROVIARI (F)

77. Definició i identificació

1. El sistema ferroviari compren aquells sòls ocupats per les línies de ferrocarril o de transport públic per cable, amb les corresponents instal·lacions i telecabines, ja siguin existents, en projecte o previstes pel futur. Inclou també les franges de terreny a cada costat de la plataforma fins la distància i amb els criteris i condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, així com també les instal·lacions directament relacionades amb aquesta xarxa.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau F, que inclou la zona de domini públic i la línia límit d'edificació segons la legislació sectorial aplicable.

78. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública o privada, segons determini la legislació sectorial aplicable, i podrà ser explotat per concessió.
2. La obtenció, el disseny, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels terrenys qualificats de sistema ferroviari es regularà per allò que disposa la legislació sectorial vigent.
3. Les condicions que regulen els sòls de les reserves per infraestructures futures es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat a aquests sòls i als del seu entorn, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques del POUM sobre els sòls que es tracti, l'ús dels quals està subjecte a autorització prèvia de l'administració titular de la infraestructura o de l'autoritat ferroviària corresponent, cas que sigui exigible.
4. En cas de produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació ferroviària vigent, prevaldrà el que determina aquesta última.
5. La qualificació com a sistema ferroviari es mantindrà mentre els sòls inclosos restin afectats a aquest ús, susceptibles d'assimilar-se als usos i condicions d'ordenació de l'àmbit que pertanyin, si deixen d'estar adscrits al servei esmentat.

Capítol IV: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (V)

79. Definició, identificació i tipus

1. El sistema d'espais lliures comprèn el sòl que es destina a totes aquelles activitats de repòs, esbarjo i relació social que la població pugui desenvolupar en espais no edificats, de lliure accés per als vianants.
2. S'inclouen també aquells espais delimitats entre vies de comunicació o canalitzacions de rieres amb característiques d'espais enjardinats.
3. El conjunt d'espais lliures que formen part del sistema general es recull al plànol d'Estructura General i Orgànica. Els destinats a sistema local d'espais lliures complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest POUM i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.
4. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais lliures d'acord amb la legislació urbanística vigent, les proporcions mínimes i els criteris de delimitació d'espais lliures definits a aquestes Normes Urbanístiques.
5. El sistema d'espais lliures compren parcs territorials i urbans i altres espais lliures públics com places i passeigs.
 - a) Els parcs tenen com a funció principal el repòs, relació i lleure dels ciutadans. Són espais que mitjançant un mínim i adequat tractament han de adequar-se progressivament a la funció de relació de la població i connexió amb els espais oberts.
 - b) Les places i passeigs tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre la ciutadania. S'inclouen també àrees de sòl amb alguna de les següent circumstàncies:
 - Tenir per objecte la protecció de les vies de comunicació o de canalització de serveis urbans, podent ésser, com a conseqüència de la seva contigüitat amb la infraestructura que protegeixen, sotmesos a servituds específiques, en tot cas, per la legislació corresponent a la matèria de la qual es tracti.
 - Tenir per objecte l'establiment de franges de separació entre usos o elements molestos i l'entorn urbà.
 - Ser àrees resultants de la resolució tècnica dels enllaços viaris.
 - Ser àrees en sòl urbà, en les que les condicions topogràfiques, immediatesa de cursos d'aigua, forma, posició o d'altres circumstàncies, les fa no aptes per a l'edificació i per qualsevol altra utilització urbana.
6. En tots aquests sòls no es permet cap tipus d'edificació, admetent-se les obres que en cada cas exigeixi la seguretat i salubritat públiques i les que tinguin per objecte la millora de l'entorn urbà.

80. Titularitat i manteniment

1. Els sòls inclosos en el sistema d'espais lliures son de titularitat pública i l'administració propietària serà la responsable de la seva gestió i manteniment.

2. En la obtenció, disseny, ús i conservació dels parcs, places i passeigs i altres espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts a aquest POUM i els fixats en els corresponents plans que el despleguin.

81. Condicions d'ordenació i ús segons tipus

1. L'ús predominant dels espais lliures és l'oci, accés i separació dels sistemes i millora de l'entorn urbà, admetent-se aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions esportives, d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.
2. A les zones verdes s'admet l'ús esportiu, amb instal·lacions que no superin el 30% de l'ocupació del terreny i edificacions que no ocupin més del 15% del sòl, destinades a aquest ús o a algun equipament auxiliar.
3. En els espais lliures s'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb explotació pública, o bé privada, mitjançant concessió administrativa, sempre que es compleixin els següents requisits:
 - a) Es garanteixi la possibilitat de plantació de la superfície mitjançant una capa de terra suficient sobre el forjat i drenatges adients, en almenys un 60% de la seva superfície.
 - b) Els accessos al subsòl respectin unes amplades de voreres que garanteixin el manteniment dels recorreguts de vianants, en especial d'aquells que formen part dels eixos cívics estructuradors.
 - c) Els límits que defineixen l'aparcament es separin dels edificis de l'entorn un mínim de dos metres per garantir el pas de les xarxes de serveis urbans.
4. El disseny dels espais lliures públics haurà de respectar els següents criteris:
 - a) Procurar mantenir els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el seu disseny.
 - b) Assegurar que la vegetació prevista sigui compatible amb la vegetació autòctona.
 - c) Utilitzar espècies vegetals de nova plantació d'acord amb els següents criteris:
 - Compatibilitat en termes biològics amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives.
 - L'arbrat ha de tenir el port suficient per poder exercir la seva funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla per protegir els habitatges a l'estiu i permetre l'accés del sol a l'hivern.
 - Consum d'aigua reduït i resistència a la sequera, per afavorir la reducció del consum d'aigua per reg. Si es reutilitzen aigües grises per a reg, cal garantir les seves característiques bioquímiques.
 - Enjardinar tant com sigui possible la seva superfície, per tal de mantenir la porositat del terreny.
 - d) Propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.

- e) Preveure mesures que facilitin el drenatge natural de el terreny, com ara parterres i àrees de paviments porosos que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en una zona pavimentada, es disposaran canals de distribució d'aigua entre els escocells, o s'adoptaran solucions d'escocell continu.
5. S'admeten obertures en façana als edificis que fan front a un espai verd públic prèvia llicència municipal, sempre i quan es respectin els paràmetres relatius a l'ordenació, d'aquesta normativa.

Capítol V: SISTEMA HIDROLÒGIC (H)

82. Definició

1. S'inclouen en el sistema hidrològic els canals de rec, llacs, embassaments, presses, rius, rieres, torrents i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llits delimitats com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys (Real Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic i Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, pel qual es modifica el Reglament de Domini Públic Hidràulic). En cas que aquest no estigui definit amb precisió, es delimiten seguint els criteris físics (àmbit delimitat), topogràfics (talussos murs) i ambientals (vegetació de ribera) i amb una amplada de com a mínim 5 metres, que tindran sempre un caràcter provisional fins la delimitació definitiva realitzada per l'Administració competent.
2. El Domini Públic Hidràulic i les seves servituds estan delimitats al plànol d'Estructura General i Orgànica del present Pla General.
3. Fins que es delimiti el domini públic hidràulic oficial, es consideren com a lleres de domini públic provisional la xarxa hidrogràfica que figura als plànols de Classificació del sòl i de Zonificació i Ordenació Física.

83. Titularitat

Els espais inclosos en el sistema general hidrològic (zona fluvial), són de titularitat pública, com també ho són tots els qualificats així per la legislació d'aigües.

84. Regulació

1. L'ordenació de les rieres i torrents situats en sòl no urbanitzable té com a objectiu la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres, de la vegetació associada i de la seva funció com a corredor ecològic.
2. S'admeten exclusivament les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir la capacitat hidràulica mínima. Totes les intervencions han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i la desforestació de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. En sòl urbà i urbanitzable, les obres de tractament, i canalització, si s'escau), es faran de forma integrada en el paisatge, amb el disseny de les àrees lliures associades. Els rius i rieres canalitzades mantindran el domini i ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització, i les actuacions en qualsevol tipus de sòl, s'ajustaran a la legislació sectorial vigent.
5. Els marges dels terrenys que limiten amb les lleres de domini públic estan subjectes en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) A una zona de servitud de cinc metres d'amplada des del límit extern de la llera per a ús públic.

- b) A una zona de policia de cent metres d'amplada, en la qual es condiciona l'ús del sòl i les activitats que en ell es desenvolupin.
6. La regulació de les zones de servitud i de policia té com a finalitat la consecució dels objectius de preservar l'estat del domini públic hidràulic, prevenir el deteriorament dels ecosistemes aquàtics, contribuint a la seva millora, i protegir el règim dels corrents en avingudes, afavorint la funció dels terrenys confrontats amb les lleres en la laminació de cabals i càrrega sòlida transportada.

85. Zona de servitud

1. La zona de servitud per a ús públic tindrà les finalitats següents:
 - a) Protecció de l'ecosistema fluvial i del domini públic hidràulic.
 - b) Pas públic per als vianants i per al desenvolupament dels serveis de vigilància, conservació i salvament, tret que per raons ambientals o de seguretat, la administració competent consideri convenient la seva limitació.
2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no deteriorin l'ecosistema fluvial o impedeixin el pas assenyalat a l'apartat anterior. Les taules o plantacions d'espècies arbòries requeriran autorització de la administració competent.
3. Amb caràcter general no es podrà realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona, tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del Domini Públic Hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Solament es podran autoritzar edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.
4. Les edificacions que s'autoritzin s'executaran en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació de la mateixa, tant en el seu sòl, com en el seu vol. S'haurà de garantir l'efectivitat de la servitud, procurant la seva continuïtat o la seva ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades o cercenades per aquella.

86. Zona de policia

1. A la zona de policia de 100 metres d'amplària mesurats horitzontalment a partir de la llera queden sotmesos al que es disposa en el RDPH les següents activitats i usos del sòl:
 - a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
 - b) Les extraccions d'àrids.
 - c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
 - d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deterioració de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic, i en general, del domini públic hidràulic.
2. Sense perjudici de la modificació dels límits de la zona de policia, quan concorri alguna de les causes assenyalades en l'article 6.2 del Text Refós de la Llei d'Aigües (TRLA), la zona de policia podrà ampliar-se, si s'escau, per incloure la zona o zones on es concentra preferentment el flux, a l'objecte específic de

protegir el règim de corrents en avingudes, i reduir el risc de producció de danys en persones i béns. En aquestes zones o vies de flux preferent només podran ser autoritzades aquelles activitats no vulnerables enfront de les avingudes i que no suposin una reducció significativa de la seva capacitat de desguàs.

3. La modificació dels límits de la zona de policia solament podrà ser promoguda per l'Administració General de l'Estat, autonòmica o local, havent-se d'instruir a aquest efecte l'oportú expedient en el qual haurà de practicar-se el tràmit d'informació pública i el d'audiència a l'ajuntament en el territori del qual es trobin els terrenys gravats i als propietaris afectats.

87. Zona de flux preferent

1. La zona de flux preferent és la constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, i de la zona on, per l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior a partir del perímetre d'ambdues zones. A l'efecte de l'aplicació de la definició anterior, es considerarà que poden produir-se greus danys sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:
 - a) Que el calat sigui superior a 1 m.
 - b) Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
 - c) Que el producte d'ambdues variables sigui superior a 0,5 m²/s.
2. S'entén per via d'intens desguàs la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobreelevació major que 0,3 metres, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobreelevació anterior podrà, a criteri de la administració competent, reduir-se fins a 0,1 metre quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 metres en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.
3. En la delimitació de la zona de flux preferent s'emprarà tota la informació d'indole històrica i geomorfològica existent, a fi de garantir l'adequada coherència dels resultats amb les evidències físiques disponibles sobre el comportament hidràulic de la llera.

88. Limitacions als usos a la zona de flux preferent en sòl no urbanitzable

1. Amb l'objecte de garantir la seguretat de les persones i béns, s'estableixen les següents limitacions en els usos del sòl a la zona de flux preferent.
2. En els sòls que es trobin en la data d'entrada en vigor del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl no urbanitzable del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, no es permetran:
 - a) Instal·lacions que emmagatzemin, transformin, manipulin, generin o aboquin productes que poguessin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de

residus, instal·lacions elèctriques de mitjana i alta tensió; o centres escolars o sanitaris, residències de persones majors, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials son puguin donar-se grans aglomeracions de població; o parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.

- b) Edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvis d'ús que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de lesavingudes, com garatges soterrats, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície.
 - c) Acampades, zones destinades a l'allotjament en càmpings i edificis d'usos vinculats.
 - d) Depuradores d'aigües residuals urbanes, excepte en aquells casos en els quals es comprovi que no existeix una ubicació alternativa o, quant els sistemes de depuració siguin compatibles amb les inundacions. En aquests casos excepcionals, es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent, incloent mesures que evitin els eventuais danys que puguin originar-se en les seves instal·lacions i garantint que no s'incrementi el risc d'inundació en l'entorn immediat, ni aigües a baix. A més s'informarà a la administració competent dels punts de desbordament. Queden exceptuades les obres de conservació, millora i protecció de les ja existents.
 - e) Hivernacles, tancaments i closos que no siguin permeables, tals com els tancaments de mur de fàbrica estancs de qualsevol classe.
 - f) Granges i criadors d'animals que hagin d'estar inclosos en el Registre d'explotacions ramaderes.
 - g) Farciments que modifiquin la rasant del terreny i suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs.
 - h) Apilaments de materials que puguin ser arrossegats o puguin degradar el Domini Públic Hidràulic o emmagatzematge de residus de tot tipus.
 - i) Infraestructures lineals dissenyades de manera tendent al paral·lelisme amb la llera. Excepcionalment, quan es demostrï que no existeix una altra alternativa viable de traçat, podrà admetre's una ocupació parcial de la zona de flux preferent, minimitzant sempre l'alteració del règim hidràulic i que es compensi, si escau, l'increment del risc d'inundació que eventualment pogués produir-se. Queden exceptuades les infraestructures de sanejament, proveïment i altres canalitzacions subterrànies així com les obres de conservació, millora i protecció d'infraestructures lineals ja existents.
3. Excepcionalment es permet la construcció de petites edificacions destinades a usos agrícoles amb una superfície màxima de 40 m², la construcció de les obres necessàries associades als aprofitaments reconeguts per la legislació d'aigües, i aquelles altres obres destinades a la conservació i restauració de construccions singulars associades a usos tradicionals de l'aigua, sempre que es mantingui el seu ús tradicional i no permetent, en cap cas, un canvi d'ús excepte el condicionament museístic, sempre que es reuneixin els següents requisits:

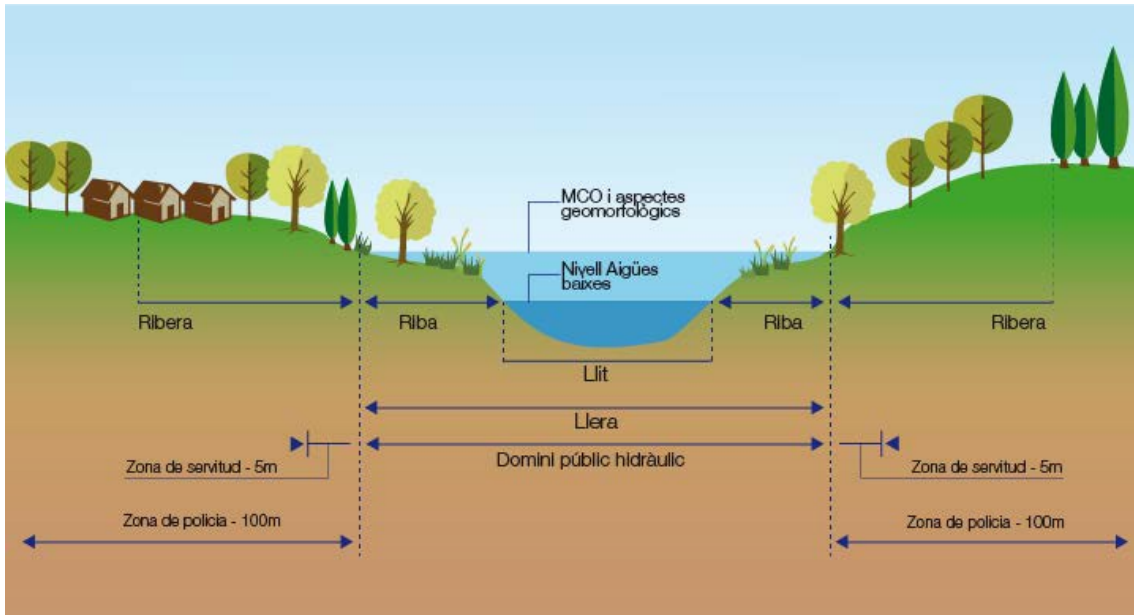
- a) No representi un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les aïngudes.
 - b) Que no s'incrementi de manera significativa la impugnabilitat de l'entorn immediat, ni aigües a baix, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es considera que es produeix un increment significatiu de les possibles inundacions quan, a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després de la mateixa, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys vulnerables.
4. Tota actuació a la zona de flux preferent haurà de comptar amb una declaració responsable, presentada davant la administració competent i integrada, si escau, en la documentació de l'expedient d'autorització, en la qual el promotor expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració serà independent de qualsevol autorització o acte d'intervenció administrativa prèvia que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les administracions públiques, amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s'estableixen en aquest article. En particular, aquestes actuacions hauran de comptar amb caràcter previ a la seva realització, amb l'autorització a la zona de policia en els termes previstos en l'article 78 del RDPH o amb l'informe de la administració competent de conformitat amb l'article 25.4 del TRLA. La declaració responsable haurà de presentar-se davant d'aquesta administració amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat en els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització.
5. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb l'establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de la comunitat autònoma.

89. Obres i construccions a la zona de flux preferent en sòls urbanitzats

1. En el sòl que es trobi en la data d'entrada en vigor del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl urbanitzat d'acord amb l'article 21.3 i 4 del text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, es podran realitzar noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment de l'ocupació en planta o del volum d'edificacions existents, canvi d'ús, garatges subterranis, soterranis i qualsevol edificació sota rasant i instal·lacions permanents d'aparcaments de vehicles en superfície, sempre que es reuneixin els següents requisits sense perjudici de les normes addicionals que estableixi la comunitat autònoma:
 - a) No representin un augment de la vulnerabilitat de la seguretat de les persones o béns enfront de les aïngudes, en haver-se dissenyat tenint en compte el risc al que estan sotmesos.
 - b) Que no s'incrementi de manera significativa la possibilitat d'inundació de l'entorn immediat ni aigües a baix, ni es condicionin les possibles actuacions de defensa contra inundacions de la zona urbana. Es

considera que es produeix un increment significatiu de la possibilitat d'inundació quan a partir de la informació obtinguda dels estudis hidrològics i hidràulics, que en cas necessari siguin requerits per a la seva autorització i que defineixin la situació abans de l'actuació prevista i després de la mateixa, no es dedueixi un augment de la zona inundable en terrenys vulnerables.

- c) Que no es tractin de noves instal·lacions que emmagatzemin, transformin, manipulin, generin o aboquin productes que poguessin resultar perjudicials per a la salut humana i l'entorn (sòl, aigua, vegetació o fauna) com a conseqüència del seu arrossegament, dilució o infiltració, en particular estacions de subministrament de carburant, depuradores industrials, magatzems de residus, instal·lacions elèctriques de mitjana i alta tensió.
 - d) Que no es tracti de nous centres escolars, sanitaris, residències de persones majors, o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials que puguin donar-se grans aglomeracions de població.
 - e) Que no es tracti de nous parcs de bombers, centres penitenciaris o instal·lacions dels serveis de Protecció Civil.
 - f) Les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de tornada de 500 anys. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per l'avinguda de 500 anys de període de tornada, i que es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte, en la mesura del possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
2. Per als supòsits excepcionals anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb l'establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de la comunitat autònoma.



Delimitacions de zones fluvials. Font: Agència Catalana de l'Aigua

Zonificació	Objetiu	Delimitació	Usos
DOMINI PÚBLIC HIDRÀULIC	Preservació de DPH, prevenció del deteriorament dels ecosistemes aquàtics i protecció del règim de corrents	Màximes crescudes ordinàries, característiques geomorfològiques, dades històriques, hidrològiques i hidràuliques ecològiques, cartogràfiques i fotogràfiques	En general no es permet cap ús llevat dels associats a la preservació ambiental i del règim de corrent
ZONA DE SERVITUD	Protecció i vigilància DPH	5 m des del DPH	Protecció ecosistema i DPH Accés i vigilància fluvial, pas vianants, amarratge o varat
ZONA DE POLICIA	Evitar ocupacions no adequades dels àmbits laterals del DPH	Mínim de 100 m des del DPH	No es permeten usos o activitats que suposin obstacles per la corrent en avingudes
ZONA DE FLUX PREFERENT	Evitar greus danys per a bens i persones	Unió de la zona de greu danys per a T_{100} i la via d'intens desguàs	Usos no vulnerables davant d'inundacions que no redueixin la capacitat de desguàs
ZONA INUNDABLE	Definir zones inundables per a episodis extraordinaris de baixa probabilitat	És la delimitació de la zona definida a partir de Q_{500}	Possible construcció i edificació amb condicions però no serveis o equipaments sensibles

90. Zona inundable

- Es consideren dins d'aquesta zona aquells terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics de les aigües en les avingudes corresponents a un període de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com a sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en els llacs, llacunes, embassaments, rius, rierols o torrents.
- Amb l'objecte de garantir la seguretat de les persones i béns, de conformitat amb el previst en l'article 11.3 del text refós de la Llei d'Aigües, i sense perjudici de les normes complementàries que puguin establir-se, es respectaran les següents limitacions quant als usos del sòl a la zona inundable:
- Les noves edificacions i usos associats en aquells sòls que es trobin en situació bàsica de sòl no urbanitzable en la data d'entrada en vigor del Reial Decret

638/2016, de 9 de desembre, es realitzaran, en la mesura del possible, fora de les zones inundables.

4. En aquells casos en els quals no sigui possible, s'estarà al que sobre aquest tema estableixin, si escau, les normatives de la Agencia Catalana de l'Aigua, tenint en compte el següent:
 - a) Les edificacions es dissenyaran tenint en compte el risc d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, havent de dissenyar-se tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Podran disposar de garatges subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanqueïtat del recinte per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn, es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més es disposi de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'haurà de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
 - b) S'evitarà l'establiment de serveis o equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials tals com, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de persones grans o amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars. Excepcionalment, quan es demostrï que sempre que es compleixi l'establert a l'apartat anterior i s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.
5. En aquells sòls que es trobin a la data d'entrada en vigor del Reial Decret 638/2016, de 9 de desembre, en la situació bàsica de sòl urbanitzat, podrà permetre's la construcció de noves edificacions, tenint en compte, en la mesura del possible, l'establert en les lletres a) i b) de l'apartat anterior.
6. Per als supòsits anteriors, i per a les edificacions ja existents, les administracions competents fomentaran l'adopció de mesures de disminució de la vulnerabilitat i autoprotecció, tot això d'acord amb l'establert en la Llei 17/2015, de 9 de juliol, del Sistema Nacional de Protecció Civil i la normativa de la comunitat autònoma. Així mateix, el promotor haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, comproment-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable haurà d'estar integrada, si escau, en la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, haurà de presentar-se davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat.
7. En relació amb les zones inundables, es distingirà entre aquelles que estan incloses dins de la zona de policia que defineix l'article 6.1.b) del TRLA, en la qual l'execució de qualsevol obra o treball precisarà autorització administrativa de la administració competent, d'aquelles altres zones inundables situades fora d'aquesta zona de policia, en les quals les activitats seran autoritzades per

l'administració competent amb subjecció, almenys, a les limitacions d'ús que s'estableixen en aquest article, i a l'informe que emetrà amb caràcter previ l'Administració hidràulica de conformitat amb l'article 25.4 del TRLA.

91. Obres i instal·lacions en Domini Públic Hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia i en zones inundables

Les obres i instal·lacions en Domini Públic Hidràulic, en zones de servitud, en zones de policia i en zones inundables o potencialment inundables precisaran autorització administrativa prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics. Aquesta autorització serà independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels diferents òrgans de les Administracions públiques, i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars.

Capítol VI: SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)

92. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics o privats, de caràcter docent, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, cementiris i de serveis funeraris, cultural-social, administratiu i altres equipaments que siguin d'interès públic o social.
2. Tenen consideració de sistemes generals aquells equipaments al servei del conjunt de la població i que apareixen recollits en el plànol d'Estructura general i orgànica del territori d'aquest POUM. Tenen consideració de sistemes locals la resta d'equipaments d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.
3. La condició d'equipament s'estableix per a tota la parcel·la. En el cas d'equipaments ubicats en planta pis, s'assumirà la qualificació zonal pròpia de la parcel·la. En determinats supòsits d'existència de complex immobiliari s'admet la coexistència dins d'un mateixa parcel·la de les qualificacions d'equipament i zona, sempre que quedin clarament diferenciats i els usos i característiques d'un i altra siguin compatibles.
4. Es distingeixen els següents equipaments:
 - a) Cultural-social (E-C)
 - b) Docent (E-D)
 - c) Esportiu (E-E)
 - d) Cementiris i serveis funeraris (E-F)
 - e) Habitatge dotacional (E-H)
 - f) Infraestructures (E-I)
 - g) Administratiu (E-A)
 - h) Religiós (E-R)
 - i) Sanitari-assistencial (E-S)
 - j) Sense ús determinat (E)
5. Aquest POUM assigna en els plànols de Zonificació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable, un o varis usos concrets als diferents equipaments. Els de titularitat pública sense ús determinat (E), es podran destinar a qualsevol ús dels previstos a l'apartat anterior, mitjançant l'aprovació del corresponent Pla Especial.
6. Tret d'indicació expressa del POUM, en els sectors subjectes a planejament derivat, serà aquest el que determinarà l'ús dels diferents equipaments inclosos al seu àmbit.

93. Titularitat i gestió

1. Els sòls que el present POUM, o el planejament que el desenvolupi qualifica com a equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública, a excepció dels sòl d'equipaments esportius inclosos en

l'Àmbit Esquiabile que delimita aquest POUM, que poden ser de titularitat privada.

2. No obstant això, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, conservaran la seva titularitat privada.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat d'una concessió administrativa, com a sistema de gestió privada d'un ús públic, quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.
4. Als plànols de Zonificació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable es distingeixen els equipaments públics dels privats.

94. Regulació dels usos i l'edificació

1. En l'obtenció, disseny, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels equipaments s'observaran aquesta normativa i allò que disposa la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries, considerant els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquells equipaments, espais lliures enjardinats.
2. En els diferents equipaments s'admeten els següents usos:
 - a) Cultural-social (E-C). Usos predominants: cultural i social. Ús compatible: educatiu.
 - b) Docent (E-D). Usos predominants: Docent i educatiu. Usos condicionats: Esportiu, associatiu i cultural
 - c) Esportiu (E-E). Ús predominant: esportiu. Usos condicionats: lleure, cultural-social i educatiu vinculat a l'esport.
 - d) Cementiris i serveis funeraris (E-F). Usos predominants: Cementiris i serveis funeraris.
 - e) Habitatge dotacional (E-H). 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.
 - f) Infraestructures (E-I). Ús predominant: Instal·lacions d'infraestructures del transport públic per a la mobilitat entre nuclis, principalment per a remuntadors, telecadires i telecabines. Usos condicionats: esportiu.
 - g) Administratiu (E-A). Ús predominant: Administratiu.
 - h) Religios (E-R). Ús predominant: religiós. Usos condicionats: educatiu, cultural-social, esportiu.
 - i) Sanitari-assistencial (E-S). Usos predominants: sanitari i assistencial. Ús condicionat: educatiu vinculat a la sanitat
 - j) Sense ús determinat (E). Qualsevol dels precedents.
3. Només s'admetran com a usos condicionats aquells directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que assegurï la protecció de les instal·lacions. Si es demostra necessari, s'admetrà

com a ús condicionat al servei del principal, un habitatge de servei per parcel·la, amb una dimensió màxima de 100 metres quadrats.

4. Es podrà efectuar l'assignació d'un ús concret d'entre tots els possibles per als equipaments sense ús determinat, així com la modificació d'un ús concret ja determinat, pel cas d'equipaments de titularitat pública. S'admet com a ús provisional el d'aparcament fins que s'implanti l'ús definitiu previst en el POUM.
5. Els equipaments es regularan segons ordenació específica, o per ordenació de volums quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les seves necessitats funcionals. En aquests casos caldrà aprovar un Pla Especial que valori la incidència sobre l'entorn.
6. Quan els equipaments formin part d'una illa d'edificació segons alineació de vial, aquests s'ordenaran segons paràmetres d'edificació propis de la zona.
7. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situïn.
 - b) S'evitarà que les parets mitgeres quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
8. Els paràmetres d'edificació dels diferents equipaments seran els següents, llevat que al plànol o fitxa estiguin definits uns altres valors, que prevaldrien:

a) Índex d'edificabilitat neta:

- Cultural-social (E-C)	1 m2s/ m2s
- Docent (E-D)	1 m2s/ m2s
- Esportiu (E-E)	0,8 m2s/ m2s
- Cementiris i serveis funeraris (E-F)	1 m2s/ m2s
- Habitatge dotacional (E-H)	1 m2s/ m2s
- Infraestructures (E-I)	1 m2s/ m2s
- Administratiu (E-A)	1 m2s/ m2s
- Religios (E-R)	En funció de l'ús detallat finalment assignat
- Sanitari-assistencial (E-S)	1 m2s/ m2s
- Sense ús determinat (E)	1 m2s/ m2s

b) Ocupació màxima de la parcel·la:

- Cultural-social (E-C)	50%
- Docent (E-D)	50%
- Esportiu (E-E)	75%
- Cementiri i serveis funeraris (E-F)	50%

- Habitatge dotacional (E-H)	50%
- Infraestructures (E-I)	75%
- Administratiu (E-M)	50%
- Religios (E-R)	100%
- Sanitari-assistencial (E-S)	50%
- Sense ús determinat (E)	En funció de l'ús detallat finalment assignat

9. En el cas dels equipaments privats (Ep) inclosos en l'Àmbit Esquiabile que delimita el POUM i que corresponen a les estacions d'esquí de La Molina-Alp2500 i Masella, s'admetran com a usos compatibles aquells directament vinculats a les mateixes, com ara restauració, escola d'esquí, guarderia, infermeria, refugi, recepció, administració, despatx de tiquets, tallers de manteniment, guarda i lloguer de material esportiu i altres activitats complementàries.
10. Els equipaments privats (Ep) inclosos en l'Àmbit Esquiabile corresponents a les estacions d'esquí de La Molina-Alp2500 i Masella són de titularitat privada.
11. En el cas dels equipaments privats (Ep) inclosos en l'Àmbit Esquiabile corresponents a les estacions d'esquí de La Molina-Alp2500 i Masella, seran d'obligat compliment els paràmetres i condicions següents:
- L'índex d'edificabilitat net és de 0,45 m² de sostre per m² de sòl en el cas de l'estació d'esquí de La Molina-Alp2500, i de 0,25 m² de sostre per m² de sòl en el cas de la de Masella. La seva alçada màxima serà de dues plantes (7 m), excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, els requeriments tècnics de les quals exigeixin major alçada, el que no haurà de suposar increment del volum útil total.
 - L'ocupació màxima de la parcel·la es limita al 50% en el cas de l'estació de La Molina-Alp 2500 i al 15% en el de l'estació de Masella.
 - Les tipologies es regiran per les condicions generals d'edificació d'aquesta normativa, particularment en allò relatiu a ordenació segons volumetria específica.
 - Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures.
 - Les àrees d'aparcament en els mateixos es disposaran a peu de remuntadors, preferiblement soterrats. Si afecten la massa arbòria, s'haurà de repoblar una altra zona amb el doble de la superfície a la mateixa muntanya i dins de l'àmbit del pla especial. Els aparcaments es dimensionaran a raó de 25 m² per plaça. El nombre de vehicles es calcularà a raó del número màxim d'usuaris de l'estació dividit per 3, 75.
 - Els talussos i desmunts no superaran els 4 m d'alçada i hauran de recobrir-se amb mantell vegetal.
 - S'instal·larà la infraestructura de servei necessària (subministrament d'aigua, desguàs, il·luminació, boques de rec, col·lectors, etc.). L'estesa de noves xarxes de serveis serà soterrada, llevat que degut a característiques excepcionals l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries.

Les instal·lacions de sanejament comptaran amb el sistema corresponent de depuració total d'aigües, així com de recollida de deixalles. El sistema d'enllumenat públic haurà d'estar equipat amb llums dotats de sistema de limitació de la contaminació lumínica i estalvi energètic.

95. Condicions de l'edificació:

1. L'edificació dels equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels mateixos, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar i a la integració en el sector en que es situïn.
2. No sobrepassaran la planta baixa i dues plantes. L'alçada reguladora màxima serà de dotze metres (12 m).
3. Són obligatòries les previsions d'aparcaments previstes en aquest POUM en funció del seu ús.

Capítol VII: SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (T)

96. Definició, tipus i identificació

1. Correspon a les dotacions necessàries per al correcte funcionament de les infraestructures urbanes i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, així com emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport), incloent les construccions complementàries a les mateixes, així com les estacions de servei o benzineres.
2. Aquestes poden formar part de l'estructura general i orgànica del territori i per tant participar de la regulació que el POUM i l'ordenament jurídic, estableixen per als sistemes generals, o bé tenir un caràcter complementari, i participar de la regulació establerta per als sistemes locals.
3. Formen part del sistema local de serveis tècnics les reserves de sòl per aquests serveis, que tenen com a àmbit d'influència una àrea concreta. Aquest POUM delimita aquests sòls en els plànols de Zonificació i ordenació física del sòl urbà i urbanitzable.
4. El sistema local de serveis tècnics s'organitza en les següents categories:
 - Abastament d'aigües
 - Sanejament
 - Telecomunicacions
 - Subministrament d'energia elèctrica
 - Tractament i reciclatge de residus
 - Estacions de servei

97. Titularitat i gestió

1. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics serà predominantment de titularitat pública, tot i que podrà ser de titularitat privada el de les respectives companyies de serveis. Aquells serveis tècnics que siguin de titularitat privada a la entrada en vigor del POUM, podran mantenir aquesta titularitat.
2. En l'obtenció, disseny, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquesta normativa i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

98. Regulació dels usos i l'edificació

1. L'ús predominant es el de Serveis tècnics, i només s'admetran com a usos compatibles aquells directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.
2. En les estacions de serveis, l'ús admès és el de subministrament de productes petrolífers o de recàrrega elèctrica i els usos condicionats són el comercial, magatzems, tallers industrials i aparcament. L'espai no ocupat per les edificacions i construccions s'ha de destinar a vials interiors i zones enjardinades

i l'ordenació s'adaptarà als requeriments funcionals de les instal·lacions que han d'acollir, d'acord amb la seva reglamentació específica.

3. En els sistemes de serveis tècnics seran d'obligat compliment els paràmetres i condicions següents:
 - a) Índex d'edificabilitat net de 0,5 m² de sostre per m² de sòl.
 - b) Alçada màxima de dues plantes (7 m), excepció feta d'aquelles instal·lacions especials, com antenes, xemeneies o dipòsits de sal, els requeriments tècnics de les quals exigeixin major alçada, el que no haurà de suposar increment del volum útil total.
 - c) Els terrenys que no resultin ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures privats.
 - d) L'estesa de noves xarxes de serveis serà soterrada, llevat que degut a característiques excepcionals l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries.
 - e) Es redactarà un Pla Especial d'infraestructura elèctrica amb la finalitat de preveure i programar el soterrament d'aquelles línies elèctriques que afectin a sòl urbà, urbanitzable o espais de qualitat ambiental i paisatgística.
 - f) En el cas de les estacions de servei, el tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada, amb els següents paràmetres d'ordenació: índex d'edificabilitat màxima de 0'4 m²/m²; volum màxim edificable de 2 m³/m²; ocupació màxima del conjunt de totes les construccions del 30%; alçada màxima de 7 m; separacions de 6 m a carreteres i 3 m a resta de partions o carrers.
4. En el supòsit de Plans parcials les corresponents previsions de sanejament hauran de justificar-se com idònies en funció de les dotacions de consum.
5. El sistema d'enllumenat públic haurà d'estar equipat amb llums dotats de sistema de limitació de la contaminació lumínica i estalvi energètic.

Capítol VIII: SISTEMA DE DOMINI ESQUIABLE (D)

99. Definició

1. El sistema de domini esquiable comprèn el sòl que es destina a la mobilitat que la població pugui desenvolupar amb esquís o modes similars per espais no edificats i de lliure accés, assegurant la comunicació entre els nuclis, principalment de La Molina. Comprèn sòls pròxims als nuclis que poden albergar infraestructures de transport per cable com ara remuntadors, telecadires i telecabines.
2. Quan el domini esquiable es superposi puntualment amb qualsevol altre sistema (hidrològic, viari o espais lliures), al desaparèixer la neu, i, per tant, la possibilitat de la pràctica de l'esquí o altres esports d'hivern, prevaldrà la regulació d'aquest segon sistema.

100. Titularitat i gestió

1. El sòl qualificat de sistema de domini esquiable serà predominantment de titularitat pública. Aquelles àrees que siguin de titularitat privada a la entrada en vigor d'aquest POUM, podran mantenir aquesta titularitat.
2. En l'obtenció, disseny, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels dominis esquiabls s'observarà allò establert en aquesta normativa i en la legislació sectorial vigent.

101. Regulació dels usos i l'edificació

1. Els usos propis del domini esquiable són l'esportiu, el lleure i les infraestructures, admetent-se aquells usos i activitats complementaris als mateixos.
2. Al domini esquiable s'admeten instal·lacions per a remuntadors, telecadires i telecabines que no superin el 30% de l'ocupació del terreny i edificacions que no ocupin més del 15% del sòl, destinades a aquest ús o a algun equipament auxiliar.
3. El disseny del domini esquiable haurà de respectar els següents criteris:
 - a) Procurar mantenir els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el seu disseny.
 - b) Propiciar la continuïtat dels dominis esquiabls entre actuacions contigües i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
 - c) Preveure mesures que facilitin el drenatge i escorrentia natural de el terreny, facilitant l'absorció de l'aigua cap al subsòl.
 - d) No s'admet que els particulars tanquin ni facin moviments de terres a aquests àmbits, ni s'admeten accessos a garatges particulars.
4. Les llicències per a instal·lacions per a remuntadors, telecadires i telecabines es concediran prèvia presentació dels projectes corresponents, amb subjecció a tot allò especificat en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent. En cas que la construcció i explotació de les instal·lacions siguin per concessió administrativa, s'establirà una fiança, mitjançant els procediments previstos legalment, per al restabliment del medi natural, independent de la que pugui correspondre per gestió urbanística. Si la construcció i explotació foren

municipals, no existirà aquesta fiança, però sí l'obligatorietat de consignar els mitjans suficients per a la restauració de l'esmentat medi.

Títol VII: SÒL URBÀ

Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS

102. Definició

1. Constitueixen el sòl urbà, d'acord amb l'article 26 del TRLU:
 - a) Els terrenys que aquest POUM inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.
 - b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixin el grau d'urbanització que aquest determina. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies no comporta que tingui la condició de sòl urbà.
2. Són serveis urbanístics bàsics:
 - a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
 - c) El subministrament d'energia elèctrica.
3. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst per aquest POUM.
4. Els terrenys que a l'entrada en vigor del TRLU ja es trobaven classificats com a sòl urbà per l'anterior planejament i que no disposen d'algun dels serveis urbanístics bàsics establerts per l'article 26 del TRLU, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, tret que aquest POUM els hagi atribuït una altra ordenació, com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.
5. La classificació com a urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge que siguin objecte d'actuacions urbanístiques, excepte quan aquestes actuacions impliquin la transformació d'espais degradats o urbanitzats per al seu retorn a l'estat natural.
6. Tenen la consideració de solar, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i compleixin els requisits següents:
 - a) Confrontin amb espai públic
 - b) Disposin a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics fixats per aquest POUM i pel planejament que el desenvolupa. Quan la parcel·la confronti amb més d'un espai públic, el requisit dels serveis de subministrament i evacuació només s'exigeix a un d'aquests.
 - c) Tinguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.
 - d) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.

- e) S'hagin cedit, si s'escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics amb vistes a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
- 7. Tenir la consideració de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació. No obstant això, excepcionalment i motivada, l'Ajuntament pot autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que estableixen els articles 39 a 41 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- 8. En el cas que els terrenys amb condició de solar no s'edifiquin en el termini que la legislació sobre el règim del sòl i el POUM o el planejament derivat estableixin, es podran inscriure al registre de solars corresponent, quedant afectats així per la normativa específica que ho regula.

103. Desenvolupament i execució del sòl urbà

- 1. Aquest POUM preveu diferents actuacions de transformació urbanística de reforma interior o renovació urbana, i estableix els objectius que han de complir, així com les determinacions estructurants relatives a la seva ordenació (ús global majoritari; índex d'edificabilitat bruta; densitat i capacitat màxima de població; criteris per a la determinació de l'aprofitament urbanístic mitjà; sistemes generals inclosos o adscrits a l'àmbit i reserva d'habitatge protegit), d'acord amb la legislació vigent.
- 2. També es preveuen actuacions de transformació urbanística de dotació o de nova urbanització en el supòsit d'àmbits de sòl urbà no consolidat per la urbanització que es mantenen en el present POUM. Es fixen els objectius i determinacions relatives a la seva ordenació que resulten escaients d'entre les assenyalades en l'apartat primer d'aquest article, amb les excepcions previstes.
- 3. Sense perjudici de les actuacions sistemàtiques, es consideren actuacions aïllades d'execució del planejament en sòl urbà:
 - a) Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements.
 - b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.
- 4. La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'estableix en aquest POUM quan es tracta de sistemes generals i locals.
- 5. Si no estan previstes actuacions de transformació urbanística, les determinacions d'aquest POUM seran d'aplicació directa.

Capítol II: REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

104. Identificació de zones en sòl urbà

Aquest POUM identifica les següents zones en sòl urbà:

- Ordenació segons alineació de vial
 - 1. Ordenació tradicional ceretana (clau 1)
 - 2. Suburbana (clau 2)
- Ordenació per edificació aïllada
 - 3. Cases aïllades (clau 3)
 - 4. Conjunt unitari (clau 4)
- Ordenació específica
 - 5. Volumetria específica (clau 5)

105. Ordenació segons alineació de vial

És el tipus d'ordenació en què l'edificació es regula en relació al carrer al que fa front, establint bàsicament la seva alçada i profunditat edificable. Aquest POUM reconeix les següents zones d'ordenació segons alineació de vial: Ordenació tradicional ceretana (clau 1) i Suburbana (clau 2).

106. Ordenació tradicional ceretana (clau 1)

1. Definició

Correspon, tant al tipus d'ordenació tradicional de la Comarca que ha configurat la forma de l'edificació en agregats rurals històrics (1a), com a una tipologia que s'ha desenvolupat per adaptació de la tradicional ceretana (1b), quan l'era es feia innecessària, configurant la edificació pròpia del teixit més antic d'Alp i que per motius d'unitat i coherència tipològica, han de conservar el caràcter de l'àmbit en què s'enquadren.

2. Subzones

Es reconeixen dues subzones 1a i 1b.

- a) La regulació de la subzona 1a té l'objectiu de mantenir les seves característiques i possibilitar actuacions de rehabilitació, ampliació de l'edificació existent o de nova construcció.
- b) La regulació de la subzona 1b té l'objectiu de millorar les condicions d'habitabilitat dels edificis, tot mantenint les característiques de conjunt i, alhora evitant la seva densificació.

3. Condicions de parcel·lació

Pel que fa a la subzona 1a

- a) En processos de nova parcel·lació (o de segregació de finques ja edificades) la parcel·la que resulti ha de complir amb tot l'estipulat en aquesta normativa.
- b) S'estableix un front mínim de 6 metres i una parcel·la mínima de 400 m².

- c) Perquè un solar tingui la condició d'edificable, haurà de poder-se inscriure en el mateix un cercle de diàmetre (D) igual a l'arrel quadrada de la superfície de la unitat tipològica dividit per 1,5.

$$D = \frac{\sqrt{\text{Sup. parcel} \cdot \text{la mínima}}}{1,5}$$

Pel que fa a la subzona 1b

- d) S'estableix una parcel·la mínima en 125 m² i una amplada mínima de 6 m.
- e) Es respectaran les parcel·les registrades anteriorment a l'aprovació del POUM, tot i que les de menor amplada no es podran destinar a l'ús plurifamiliar.

4. Condicions d'edificació

Pel que fa a les construccions de la subzona 1a

- a) Les façanes exteriors de l'edificació (en forma de I, L o U) s'hauran d'alinejar sempre a límits de parcel·la. No obstant això, s'admetrà l'existència entre mitgeres de les tradicionals andrones (o callissos) fins a un metro de llum, que hauran de desguassar i pavimentar-se per a la recollida d'aigua i neu.
- b) Una de les façanes de l'edificació (o el tancament) ha d'estar alineada al carrer o a l'espai públic, permetent almenys el pas d'un vehicle, amb una amplada mínima de 2 metres.
- c) El tancament perimetral de la parcel·la és obligatori sobre el límit de la unitat tipològica.
- d) Quan estiguin justificats per facilitar les maniobres i l'accés rodat o de vianants s'admetran reculades sobre l'alineació. En carrers d'amplada menor a 6 m, per possibilitar la maniobra i l'accés rodat a l'era, aquestes no excediran 2 m de profunditat, ni 5 m de longitud sobre façana.
- e) En carrers o places de qualsevol amplada es podran construir rampes o escales en façana a la manera tradicional amb pedra natural, per possibilitar l'accés en els casos que existeixi desnivell entre la rasant del carrer i el nivell de l'era, o les plantes de l'habitatge.
- f) L'espai de l'era ha de comptar amb accés rodat, estar a nivell de planta baixa i ser horitzontal, a excepció de les rampes d'accés a la mateixa per salvar els possibles desnivells. No es podrà orientar a nord i la seva superfície no podrà ser inferior al 40% de la superfície total de la unitat tipològica, havent-se de poder inscriure un cercle de diàmetre (D) com a mínim equivalent a la rel quadrada d'un quart de la superfície d'aquesta, i al menys de 5 m.

$$D = \sqrt{0,25 \times \text{Sup. parcel} \cdot \text{la mínima}}$$

- g) L'entrada des del vial públic, quan es faci a través del mur de tancament incorporarà com a element tradicional de la comarca, la portalada ceretana de fusta i barbacana de pissarra, així com jàsseres o bigues de fusta o pedra natural. En les noves edificacions es permet la substitució de la portalada ceretana de fusta per una de metàl·lica, que s'haurà de pintar obligatòriament.

- h) L'alçada reguladora màxima serà de 8,75 m, corresponent a planta baixa i dos plantes pis. Per sobre d'aquesta alçada només es permetrà el volum resultant de l'aplicació de les pendents de la coberta, que hauran d'arrencar com a màxim des de l'alçada màxima fixada, sense superar a partir d'aquí els 3,00 m.
- i) El volum resultant sota coberta podrà ser considerat espai habitable, sempre que estigui vinculat als habitatges de la planta inferior, i no albergui part del programa principal de l'habitatge. La superfície construïda computarà com edificabilitat neta. Es permetrà l'obertura de terrats i terrasses en les cobertes, previ estudi i autorització dels serveis tècnics municipals.
- j) La profunditat edificable serà de 12 m. Les àrees no ocupades seran destinades a l'era, o a jardins privats.
- k) L'edificabilitat neta per totes les construccions serà de 1,30 m² de sostre per m² de sòl. La màxima destinada a habitatge serà de 0,60 m²/m², i a estabulació de 0,50 m²/m², reservant la resta per espais de magatzem, garatge, etc.
- l) La densitat neta màxima és d'un habitatge per cada 200 m² de la unitat tipològica. Als edificis existents de tipologia tradicional ceretana en que se superi la superfície de la unitat tipològica màxima, es podrà aplicar igualment la densitat neta d'un habitatge per cada 200 m² de solar, per tal d'atendre la voluntat de rehabilitació de l'edificació tradicional, sense necessitat de procedir a la subdivisió en unitats tipològiques menors.
- m) En aquells àmbits on estigui definit un altre valor d'aquests paràmetres als plànols de Zonificació i Ordenació Física, prevaldrà el recollit en ells.

Pel que fa la subzona 1b

- n) L'alineació de la façana al carrer serà obligatòria, tot i que s'admetin reculades, excepte quan es modifiqui mitjançant un Pla Especial.
- o) L'alçada reguladora màxima serà de 8,75 m, corresponent a planta baixa i dos plantes pis. No s'admet dividir la planta baixa en semisoterrani o planta baixa i entresol, i es prohibeixen els àtics i sobreàtics per damunt de l'alçada reguladora màxima. Per sobre d'aquesta alçada només es permetrà el volum resultant de l'aplicació de les pendents de la coberta, que hauran d'arrencar als seus encontres amb la façana, i com a màxim, des de l'alçada màxima fixada, sense superar a partir d'aquí 3,00 m.
- p) El volum resultant sota coberta podrà ser considerat espai habitable, sempre que estigui vinculat als habitatges de la planta inferior, i no albergui part del programa principal de l'habitatge. La superfície construïda computarà com edificabilitat neta. Es permetrà l'obertura de terrats i terrasses en les cobertes, previ estudi i autorització dels serveis tècnics municipals.
- q) La profunditat edificable màxima serà de 12 m, i farà sempre possible que l'edificació disposi d'un pati posterior. Les àrees no ocupades de la parcel·la, seran destinades a jardins privats.
- r) L'índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la s'estableix en 2 m²/m² per a tots aquells edificis de nova construcció. Els que siguin objecte de

restauració, regeneració o conservació, podran mantenir la seva volumetria actual. És obligatòria l'edificació entre mitgeres.

- s) La densitat neta màxima serà d'un habitatge per cada 125 m² de solar.
- t) En aquells àmbits on estigui definit un altre valor d'aquests paràmetres als plànols de Zonificació i Ordenació Física, prevaldrà el recollit en ells.

5. Condicions estètiques

Pel que fa la subzona 1a

- a) Tot habitatge haurà de tenir façana i accés a l'era, i en les façanes que no donin a l'era, l'ample de les obertures no superarà en cap cas els 100 cm en finestres, ni els 140 cm en balconeres, havent de ser superior en totes aquestes façanes el percentatge de plens sobre buits. Podran establir-se mitgeres entre parcel·les confrontants, si bé les que quedin al descobert tindran un tractament de façana.
- b) El tractament extern de la façana haurà de realitzar-se de forma similar als edificis de l'entorn, tant en els materials, colors i tipus d'obertures. Podrà ser en pedra, o un arrebossat de morter. En aquest últim cas, el morter podrà estar pintat amb colors terrosos i grisos, però mai en blanc. Els brancals, ampits i llindes seran obligatòriament de pedra (natural o artificial). És igualment obligatori acabar en pedra la part del mur de tancament que doni al carrer o espai públic. Les façanes que s'acabin en pedra ho seran en la seva totalitat. A les que no donin a l'era, s'exigirà i limitarà l'ús de la fusta als elements estructurals vistos: fusteries, tancaments laterals de balcons, baranes i barrots, contrafinestres i alerons.
- c) Es mantindran les inclinacions de coberta a una, dos, tres o quatre pendents, estant aquestes compreses entre el 30% i el 50%. El material de coberta serà de pissarra. Les cobertes existents de teula podran reconstruir-se amb el mateix material.
- d) El mur de tancament de la unitat que limiti al carrer o espai públic haurà de ser opac i no podrà ser inferior a 1,20 m d'alçada ni superior a 2,20 m. La resta de la unitat tipològica haurà de tancar-se així mateix amb mur opac de pedra u obra revestida pedra, previ estudi de les tanques veïnes per integració paisatgística amb l'entorn.
- e) Només es permeten cossos sortints sobre la façana que doni a l'era, amb la excepció de sòcols, que podran sobresortir un màxim de 5 cm en tota la longitud de la façana al carrer i elements arquitectònics a nivell de planta baixa, sempre i quan no superin els 30 cm sobre el pla de la façana.

Pel que fa la subzona 1b

- f) El tractament extern de la façana haurà de realitzar-se de forma similar als edificis de l'entorn, tant en els materials i tipus d'obertures, com en els colors utilitzats.
- g) En cap cas s'admeten els cossos volats tancats o semitancats, però si balcons amb barana de ferro forjat que no sobresurtin més de 40 cm en carrers de menys de 5 metres d'amplada, i 60 cm en aquells de més de 5 metres, amb un gruix màxim de la llosa de 12 cm. La seva alçada mínima sobre el paviment del carrer serà de 2,70 metres i es separaran almenys

metre i mig de la paret mitgera, sense ocupar més de la meitat de la façana.

- h) Només s'admeten cobertes inclinades amb un acabat de teula corba de tons calents, i amb un ràfec de 45 cm de vol màxim.

6. Condicions d'ús

Pel que fa la subzona 1a

- a) L'ús predominant és l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) S'admeten com a usos complementaris els agropecuaris, comercial, restauració, hotel, oficines, tallers en les situacions A i B, cultural-social, llars d'infants i de lleure.
- c) S'haurà de preveure un espai d'aparcament per cada nou habitatge, excepte quan es tracta d'habitatges dotacionals.

Pel que fa la subzona 1b

- d) L'ús predominant de la zona és l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- e) S'admeten usos compatibles, com hotel, restauració, comercial, oficines, tallers en situacions A i B, llar d'infants, recreatiu i cultural-social.
- f) S'haurà de preveure un espai d'aparcament per cada nou habitatge, excepte quan es tracti d'habitatges dotacionals.

7. Densitat

Pel que fa la subzona 1a

- a) La densitat neta s'estableix en un 50 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.

Pel que fa la subzona 1b

- b) La densitat neta s'estableix en un 80 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.

8. Taula resum dels paràmetres principals

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
1a	400	6	-	1,3	8,75	PB+2	-	50
1b	125	6	-	2	8,75	PB+2	-	80

107. Suburbana (clau 2)

1. Definició

Compren edificacions arrengrades de baixa o mitja alçada, en illes generalment tancades. Es reconeixen dues subzones.

2. Subzones

Es reconeixen dues subzones 2a i 2b.

3. Condicions de parcel·lació

Pel que fa a la subzona 2a

- a) El front mínim de la parcel·la és de 6 metres.

Pel que fa a la subzona 2b

- b) La parcel·la mínima és de 250 m², i el front mínim és de 5 metres.

4. Condicions de l'edificació

Pel que fa a la subzona 2a

- a) Les alineacions i el nombre màxim de plantes venen determinades al plànol de Zonificació i Ordenació Física.
- b) És obligatòria l'edificació entre mitgeres.
- c) Si en el plànol de Zonificació i Ordenació Física no s'indica, en carrers fins a 8 metres d'amplada es podrà aixecar planta baixa i dos plantes pis amb una alçada reguladora màxima de 9,50 metres. Si el carrer té una amplada superior als 8 metres, s'admet planta baixa i tres pisos, amb una altura reguladora màxima de 12,5 metres.
- d) Si el plànol de Zonificació i Ordenació Física no s'indica, no s'admet cap tipus de reculada en el cos principal.
- e) La profunditat edificable s'indica en els plànols de Zonificació i Ordenació Física, havent-se de respectar una distància mínima entre façanes posteriors de 6 metres.
- f) Les àrees no ocupades de la parcel·la, seran destinades a jardins privats.
- g) L'índex d'edificabilitat neta és de 1,50 m² de sostre per m² de sòl.
- h) La densitat màxima és de 1 habitatge cada 250 m².

Pel que fa a la subzona 2b

- i) Les alineacions i el nombre màxim de plantes venen determinades al plànol d'Ordenació Física.
- j) És obligatòria l'edificació entre mitgeres.
- k) L'alçada màxima es fixa en 9 metres, equivalent a planta baixa i dos pisos.
- l) Si el plànol d'Ordenació Física no s'indica, no s'admet cap tipus de reculada en el cos principal.

- m) La profunditat edificable s'indica en els plànols d'Ordenació Física, havent-se de respectar una distància mínima entre façanes posteriors de 6 metres
- n) La ocupació màxima es limita al 40% de la superfície de la parcel·la, i les àrees no ocupades seran destinades a jardins privats.
- o) L'índex d'edificabilitat neta serà de 0,50 m² de sostre per m² de sòl
- p) La densitat màxima és de 1 habitatge cada 250 m².

5. Condicions estètiques

- a) S'admeten cossos volats oberts, balcons ràfecs i cornises de fins a 0,50 m en carrers de menys de 8 metres; de 0,70 m en carrers entre 8 i 14 metres, i d'un metre en carrers de més de 14 metres.
- b) S'admeten cossos volats tancats o semitancats d'una vintena part de l'amplada del carrer, que haurà de tenir 10 m o més, i fins a un màxim d'1 metre.
- c) El tractament extern de la façana haurà de realitzar-se de forma similar als edificis de l'entorn, tant en els materials i tipus d'obertures, com en els colors utilitzats.

6. Condicions d'ús

Pel que fa a la subzona 2a

- a) L'ús predominant és l'habitatge plurifamiliar i hotel·ler
- b) S'admeten com a usos complementaris el de restauració, locals comercials, oficines, sanitari, assistencial, cultural i religiós.
- c) Es reservarà una plaça d'aparcament per habitatge en els edificis nous dedicats a habitatge plurifamiliar.

Pel que fa a la subzona 2b

- d) L'ús predominant és l'habitatge unifamiliar.
- e) S'admeten com a usos complementaris l'hotel·ler, restauració, comercial, tallers i serveis.
- f) Es reservarà una plaça d'aparcament per habitatge en els edificis nous dedicats a habitatge plurifamiliar.

7. Densitat

La densitat neta de les dues subzones (2a i 2b) s'estableix en 40 habitatge per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.

8. Taula resum dels paràmetres principals

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
2a	-	6	-	1,5	9,5 ó 12,5	PB+2 ó PB+3	-	40
2b	250	5	40	0,5	9	PB+2	-	40

108. Ordenació per edificació aïllada

És el tipus d'ordenació en què l'edificació es regula en relació a la seva parcel·la, establint la seva posició i ocupació en funció de la superfície i resta de característiques de la mateixa. Aquest POUM reconeix dues zones d'ordenació per edificació aïllada: Cases aïllades (3) i Conjunts unitaris (4).

109. Cases aïllades (clau 3)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees configurades seguint el model de ciutat jardí, generalment d'habitatge unifamiliar en construccions aïllades.

2. Subzones: Es reconeixen quatre subzones (3a, 3b, 3c i 3d)

3. Condicions de parcel·lació

- A la subzona 3a la parcel·la mínima és de 200 m², i el front mínim de 6 metres.
- A la subzona 3b la parcel·la mínima és de 400 m², i el front mínim de 10 metres.
- A la subzona 3c la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 16 metres.
- A la subzona 3d la parcel·la mínima és de 1.000 m², i el front mínim de 6 metres.
- S'admetran dimensions més petites si els solars dels costats estan edificats o si les parcel·les han estat registrats o escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

4. Condicions de l'edificació

- A la subzona 3a l'alçada reguladora màxima serà de 8,5 m, equivalent a planta baixa i planta pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%; les separacions als límits de 2 m, i la edificabilitat neta de 0,70 m² de sostre per m² de sòl, sense superar un habitatge cada 200 m² de parcel·la.
- A la subzona 3b l'alçada reguladora màxima serà de 8,5 m, equivalent a planta baixa i planta pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 25%; les separacions als límits de 3 m, i 4 m al carrer, i la edificabilitat neta de

0,40 m² de sostre per m² de sòl, sense superar un habitatge cada 400 m² de parcel·la.

- c) A la subzona 3c l'alçada reguladora màxima serà de 8,5 m, equivalent a planta baixa i planta pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 25%; les separacions als límits de 3 m i 6 m al carrer, i la edificabilitat neta de 0,25 m² de sostre per m² de sòl, sense superar un habitatge cada 800 m² de parcel·la.
- d) A la subzona 3d l'alçada reguladora màxima serà de 8,5 m, equivalent a planta baixa i planta pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 20%; les separacions als límits de 2 m a vial i 3 m als laterals a fons de parcel·la, i la edificabilitat neta de 0,30 m² de sostre per m² de sòl, sense superar un habitatge cada 1.000 m² de parcel·la, equivalent a 10 habitatges per hectàrea.
- e) En aquelles parcel·les o àmbits on estigui definit un altre valor d'aquests paràmetres als plànols de Zonificació i Ordenació física del present POUM, prevaldrà el recollit en ells.
- f) En el cas que degut a les dimensions de les parcel·les i aplicant les condicions de reculada, no es pugui aprofitar tota l'edificabilitat permesa per la normativa, podran modificar-se aquestes condicions de reculada mitjançant un Pla Especial, en el que es justifiqui que les propostes formulades s'ajusten a les de les edificacions adjacents.
- g) Les edificacions auxiliars computen a efectes d'edificabilitat i ocupació. Estan admeses sempre que no superin el 15% de l'edificabilitat màxima permesa a cada subzona, siguin de planta baixa i es separin un mínim de 2 metres de les partions, i de l'edifici principal.

5. Condicions estètiques

- a) Els cossos volats tancats computen al 100% a efectes d'ocupació i sostre; els balcons oberts compten a nivell d'ocupació i un 50% del sostre
- b) Les tanques a la via pública podran ser de material opac, amb revestiment de pedra, fins a un màxim de un metre d'alçada, i translúcides (vegetals, piquets de granet, gabions de pedra) fins a 2 metres.
- c) Per poder compensar el pendent del terreny es poden fer talussos d'un màxim de 2,5 m d'alçada.

6. Condicions d'ús

- a) L'ús predominant és el residencial unifamiliar aïllat o aparionat en les claus 3a i 3b, La condició d'aparionat obliga a seguir complint amb la superfície i front mínims de parcel·la per cada edificació unifamiliar.
- b) S'admet l'ús hotel·ler, comercial, restauració i de petits tallers.
- c) S'haurà de preveure un espai d'aparcament per cada nou habitatge, excepte quan es tracti d'habitatges dotacionals.

7. Densitat

- a) A la subzona 3a la densitat d'habitatge és de 50 habitatges per hectàrea, establint un màxim d'un habitatge per parcel·la.

- b) A la subzona 3b la densitat d'habitatge és de 25 habitatges per hectàrea, establint un màxim d'un habitatge per parcel·la.
- c) A la subzona 3c la densitat d'habitatge és de 10 habitatges per hectàrea, establint un màxim d'un habitatge per parcel·la.
- d) A la subzona 3d la densitat d'habitatge és de 10 habitatges per hectàrea, establint un màxim d'un habitatge per parcel·la.

8. Taula resum dels paràmetres principals

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
3a	200	6	40	0,7	8,5	PB+1	2	50
3b	400	10	25	0,4	8,5	PB+1	3 i 4 (vial)	25
3c	800	16	25	0,25	8,5	PB+1	3 i 6 (vial)	10
3d	1000	6	20	0,3	8,5	PB+1	2 (vial), 3 (laterals)	10

110. Conjunt unitari (clau 4)

1. Definició

Compren parcel·les on s'han aixecat un grup de construccions amb un projecte únic i una notable regularitat, que es vol mantenir.

2. Subzones

El POUM reconeix 7 subzones corresponents a les diferents claus dels plans parcials i estudis de detall que s'han desenvolupat.

3. Condicions de parcel·lació

- a) A la subzona 4a la parcel·la mínima és de 1.400 m², i el front mínim de 20 metres.
- b) A la subzona 4b la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 20 metres.
- c) A la subzona 4c la parcel·la mínima és de 1.000 m², i el front mínim de 18 metres.
- d) A la subzona 4d la parcel·la mínima és de 400 m², i el front mínim de 14 metres.
- e) A la subzona 4e la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 18 metres.
- f) A la subzona 4f la parcel·la mínima és de 1.100 m², i el front mínim de 20 metres.
- g) A la subzona 4g la parcel·la mínima és de 400 m², i el front mínim de 16 metres.

- h) S'admetran dimensions més petites si els solars dels costats estan edificats o si les parcel·les han estat registrats o escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

4. Condicions de l'edificació

- a) A la subzona 4a l'alçada reguladora màxima serà de 10 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 15% (30% si només s'aixeca planta baixa i un pis); les separacions als límits seran de 2 m al vial, 3 m als laterals i al fons; la edificabilitat neta de 0,45 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 30 habitatges per ha.
- b) A la subzona 4b l'alçada reguladora màxima serà de 9 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 15% (30% si només s'aixeca planta baixa i un pis); les separacions als límits seran de 3 m a carrer i a fons de parcel·la; la edificabilitat neta de 0,66 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 60 habitatges per ha.
- c) A la subzona 4c l'alçada reguladora màxima serà de 8,5 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 20%; les separacions als límits seran de 4 m i 5 m al carrer; la edificabilitat neta de 0,35 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 30 habitatges per ha.
- d) A la subzona 4d l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% (50% si només s'aixeca planta baixa i un pis); les separacions als límits seran de 2 m; la edificabilitat neta de 1,00 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 60 habitatges per ha.
- e) A la subzona 4e l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 15% (30% si només s'aixeca planta baixa i un pis); les separacions als límits seran de 4 m i 5 m al carrer; la edificabilitat neta de 1,00 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 50 habitatges per ha.
- f) A la subzona 4f l'alçada reguladora màxima serà de 9 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 15% (30% si només s'aixeca planta baixa i un pis); les separacions als límits seran de 3 m i 4 m al carrer; la edificabilitat neta de 0,50 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 30 habitatges per ha.
- g) A la subzona 4g l'alçada reguladora màxima serà de 9 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 25%; les separacions als límits seran de 3 m i 4 m als carrers; la edificabilitat neta de 0,40 m² de sostre per m² de sòl, sense superar 30 habitatges per ha.
- h) Les àrees no ocupades de la parcel·la, seran destinades a jardins privats.
- i) En aquells àmbits on estigui definit un altre valor d'aquests paràmetres als plànols de Zonificació i Ordenació Física, prevaldrà el recollit en ells.

5. Condicions estètiques

- a) Qualsevol intervenció haurà de respectar les característiques homogènies de les edificacions existents.
- b) Les tanques a la via pública podran ser de material opac fins a un màxim de un metre d'alçada, i translúcides fins a 2 metres d'alçada.

6. Condicions d'ús

- a) L'ús principal en la subzona 4a és el de residencial plurifamiliar i els usos complementaris els de residencial unifamiliar, comercial, oficines i hotelier.
- b) L'ús principal en la subzona 4b és el de residencial unifamiliar, oficines, hotelier i comercial.
- c) L'ús principal en la subzona 4c és el de residencial plurifamiliar i hotelier, admetent-se usos complementaris comercial i d'oficines.
- d) L'ús principal en la subzona 4d és el de residencial unifamiliar i plurifamiliar, i hotelier, admetent-se usos complementaris comercial, d'oficines, sanitari, assistencial, cultural i religiós.
- e) L'ús principal en la subzona 4e és el de residencial plurifamiliar, admetent-se els usos complementaris comercial i d'oficines.
- f) L'ús principal en la subzona 4f és el de residencial unifamiliar o plurifamiliar.
- g) L'ús principal en la subzona 4g és el de residencial unifamiliar admetent l'ús comercial com a complementari.

7. Taula resum dels paràmetres principals

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
4a	1400	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,45	10	PB+2	2	30
4b	800	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,66	9	PB+2	3 i 4 (vial)	60
4c	1000	18	20	0,35	8,5	PB+2	3 i 6 (vial)	30
4d	400	14	50 (PB+1), 30 (P2)	1	11	PB+2	2 (vial), 3 (laterals)	60
4e	800	18	30 (PB+1), 15 (P2)	0,5	11	PB+2	3 i 4 (vial)	50
4f	1100	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,4	9	PB+2	3 i 6 (vial)	30
4g	400	16	25	0,4	9	PB+2	2 (vial), 3 (laterals)	30

111. Ordenació específica

Es tracta d'un tipus d'ordenació en què l'edificació es determina a partir d'un coeficient d'edificabilitat. Generalment es correspon amb els diferents tipus d'edificació residencial plurifamiliar (clau 6) que establia el PIC86.

112. Volumetria específica (5): Definició i regulació

1. Definició

Compren generalment peces que s'han desplegat o es desplegaran amb un projecte homogeni.

2. Subzones

El POUM reconeix 14 subzones, corresponents a les diferents claus dels plans parcials i estudis de detall que s'han desenvolupat, o, el algun cas, estan pendants de fer-ho.

3. Condicions de parcel·lació

- a) A la subzona 5a la parcel·la mínima és de 400 m², i el front mínim de 14 metres.
- b) A la subzona 5b la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 14 metres.
- c) A la subzona 5c la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 18 metres.
- d) A la subzona 5d la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 18 metres.
- e) A la subzona 5e la parcel·la mínima és de 1.000 m², i el front mínim de 23 metres.
- f) A la subzona 5f la parcel·la mínima és de 1.000 m², i el front mínim de 18 metres.
- g) A la subzona 5g la parcel·la mínima és de 600 m², i el front mínim de 18 metres.
- h) A la subzona 5h la parcel·la mínima és de 580 m², i el front mínim de 11 metres.
- i) A la subzona 5i la parcel·la mínima és de 1.100 m², i el front mínim de 20 metres.
- j) A la subzona 5j la parcel·la mínima és de 800 m², i el front mínim de 20 metres.
- k) A la subzona 5k la parcel·la mínima i el front mínim són els existents.
- l) A la subzona 5l la parcel·la mínima les condicions es recullen a la fitxa corresponent.
- m) A la subzona 5m Els paràmetres queden regulats al plànol d'Ordenació Física i són els corresponents al Pla Parcial Barri de l'Estació.

- n) A la subzona 5n la parcel·la mínima és de 1.500 m², i el front mínim de 20 metres.
- o) S'admetran dimensions més petites si els solars dels costats estan edificats o si les parcel·les han estat registrats o escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

4. Condicions de l'edificació

- a) A la subzona 5a l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 50% en planta baixa i primer pis, i 30% en resta de plantes; les separacions als límits seran de 2 m; i la edificabilitat neta de 1,00 m² de sostre per m² de sòl.
- b) A la subzona 5b l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%; les separacions als límits seran de 3 m; i la edificabilitat neta de 0,85 m² de sostre per m² de sòl.
- c) A la subzona 5c l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 35% en planta baixa i primer pis, i 18% en resta de plantes; les separacions als límits seran de 4 m; i la edificabilitat neta de 0,755 m² de sostre per m² de sòl.
- d) A la subzona 5d l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% en planta baixa i primer pis, i 15% en resta de plantes; les separacions als límits seran de 4 m i 5 m al carrer; la edificabilitat neta de 0,50 m² de sostre per m² de sòl; i la densitat de 50 habitatges per hectàrea.
- e) A la subzona 5e l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%; les separacions als límits seran de 3 m i 6 m entre blocs; la edificabilitat neta de 0,40 m² de sostre per m² de sòl; i la densitat de 40 habitatges per hectàrea.
- f) A la subzona 5f l'alçada reguladora màxima serà de 8,5 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 20%; les separacions als límits seran de 4 m i 5 m al carrer; la edificabilitat neta de 0,35 m² de sostre per m² de sòl; i la densitat de 29 habitatges per hectàrea.
- g) A la subzona 5g l'alçada reguladora màxima serà de 18 m; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% a les plantes inferiors i superiors; les separacions als límits seran del 50% de l'alçada dels volums confrontants i de 1 m del carrer; i la edificabilitat neta de 7,84 m² de sostre per m² de sòl.
- h) A la subzona 5h l'alçada reguladora màxima serà de 11 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% en planta baixa i primer pis, i 15% en resta de plantes; les separacions als límits seran de 3 m; la edificabilitat neta de 0,413 m² de sostre per m² de sòl; i la densitat de 18 habitatges per hectàrea.

- i) A la subzona 5i l'alçada reguladora màxima serà de 9 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% en planta baixa i primer pis, i 15% en resta de plantes; les separacions als límits seran de 4 m i 3 m al carrer; la edificabilitat neta de 0,40 m² de sostre per m² de sòl; i la densitat de 29 habitatges per hectàrea.
 - j) A la subzona 5j l'alçada reguladora màxima serà de 9 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% en planta baixa i primer pis, i 15% en resta de plantes; la edificabilitat neta de 0,66 m² de sostre per m² de sòl; i la densitat de 59 habitatges per hectàrea.
 - k) A la subzona 5k l'alçada reguladora màxima serà de 9 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%; les separacions als límits i la edificabilitat neta seran les existents; i la densitat de 100 habitatges per hectàrea.
 - l) A la subzona 5l regiran les condicions d'edificació, densitats i usos que li assigni la fitxa urbanística corresponent, amb les condicions particulars que el POUM pugui determinar per a cadascun dels àmbits.
 - m) A la subzona 5m els paràmetres queden regulats al plànol d'Ordenació Física i són els corresponents al Pla Parcial Barri de l'Estació del PIC.
 - n) A la subzona 5n l'alçada reguladora màxima serà de 10 m, equivalent a planta baixa i dos plantes pis; la ocupació màxima de la parcel·la serà del 30% en planta baixa i primer pis, i 20% en resta de plantes; les separacions als límits seran de 2 m a vial, 3 m als laterals i segons el plànol de Zonificació i Ordenació física al fons; i la edificabilitat neta de 0,672 m² de sostre per m² de sòl.
 - o) Les àrees no ocupades de la parcel·la, seran destinades a jardins privats.
 - p) En aquells àmbits on estigui definit un altre valor d'aquests paràmetres als plànols de Zonificació i Ordenació Física, prevaldrà el recollit en ells.
 - q) Als nous àmbits de transformació, si el POUM no defineixi els paràmetres d'ordenació al plànol d'Ordenació Física, seran les figures que els desenvolupin qui els fixaran, tot atenent a les condicions urbanístiques que marca el POUM i que queden recollides en les fitxes urbanístiques de cadascun dels àmbits. Si estan definits pel propi POUM poden considerar-se d'execució directa mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització.
5. Condicions estètiques
- a) Qualsevol intervenció haurà de respectar les característiques homogènies de les edificacions existents.
 - b) Les tanques a la via pública podran ser de material opac fins a un màxim de un metre d'alçada, i translúcides fins a 2 metres d'alçada.
6. Condicions d'ús
- a) L'ús principal en la subzona 5a és el de residencial (unifamiliar i plurifamiliar) i hotel·ler, admetent els usos comercial, d'oficines, sanitari, assistencial, cultural i religiós com a complementaris.

- b) L'ús principal en la subzona 5b és el de residencial (unifamiliar i plurifamiliar) i hotelier, admetent els usos comercial, d'oficines, cultural i docent com a complementaris.
- c) L'ús principal en la subzona 5c és el hotelier, comercial, esportiu i recreatiu, admetent els usos d'oficines, sanitari, cultural i religiós com a complementaris.
- d) L'ús principal en la subzona 5d és el de residencial plurifamiliar, admetent els usos comercial i d'oficines com a complementaris.
- e) L'ús principal en la subzona 5e és el de residencial plurifamiliar i hotelier, admetent l'ús comercial com a complementari.
- f) L'ús principal en la subzona 5f és el de residencial plurifamiliar i hotelier, admetent els usos comercial i d'oficines com a complementaris.
- g) L'ús principal en la subzona 5g és el de hotelier, admetent usos residencials com a complementaris.
- h) L'ús principal en la subzona 5h és el de residencial (unifamiliar i plurifamiliar) i hotelier, admetent l'ús comercial com a complementari.
- i) L'ús principal en la subzona 5i és el de residencial (unifamiliar i plurifamiliar).
- j) L'ús principal en la subzona 5j és el de residencial unifamiliar admetent els usos comercial, d'oficines i hotelier com a complementaris.
- k) L'ús principal en la subzona 5k són el residencial plurifamiliar, comercial, d'oficines, hostaler i hotelier.
- l) L'ús principal en la subzona 5l és el de residencial (unifamiliar i plurifamiliar), amb els usos complementaris que estableixin les corresponents figures que desenvolupin aquests àmbits.
- m) Els usos principals i complementaris de la subzona 5m són els estipulats en el Pla Parcial Barri de l'Estació.
- n) L'ús principal en la subzona 5n és el de residencial plurifamiliar compatible amb residencial unifamiliar, comercial, d'oficines, hostaler i hotelier.
- o) En qualsevol de les subzones s'haurà de preveure un espai d'aparcament per cada nou habitatge, excepte quan es tracti d'habitatges dotacionals.

7. Densitat

- a) La densitat neta en la subclau 5a s'estableix en un 100 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- b) La densitat neta en la subclau 5b s'estableix en un 150 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- c) No s'estableix una densitat d'habitatges en la subclau 5c al tractar-se d'una clau principalment d'ús hotelier.
- d) La densitat neta en la subclau 5d s'estableix en un 50 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- e) La densitat neta en la subclau 5e s'estableix en un 40 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.

- f) La densitat neta en la subclau 5f s'estableix en un 29 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- g) No s'estableix una densitat d'habitatges en la subclau 5g al tractar-se d'una clau principalment d'ús hoteler.
- h) La densitat neta en la subclau 5h s'estableix en un 18 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- i) La densitat neta en la subclau 5i s'estableix en un 29 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- j) La densitat neta en la subclau 5j s'estableix en un 59 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- k) La densitat neta en la subclau 5k s'estableix en un 100 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.
- l) La densitat neta en la subclau 5l s'estableix en la fitxa urbanística del àmbit de transformació corresponent.
- m) La densitat neta en la subclau 5m s'estableix en el Pla Parcial Barri de l'Estació.
- n) La densitat neta en la subclau 5n s'estableix en un 60 habitatges per hectàrea, sens perjudici de l'establert en els punts anteriors.

8. Taula resum dels paràmetres principals

Subzona	Parcel·la mínima (m ²)	Amplada mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Alçada reguladora màxima (ml)	Plantes (nº)	Separació a partions (ml)	Densitat hab./ha
5a	400	14	50 (PB+1), 30 (P2)	1	11	PB+2	2	100
5b	800	14	40	0,85	11	PB+2	3	150
5c	800	18	35 (PB+1), 18 (P2)	0,755	11	PB+2	4	hotelera
5d	800	18	30 (PB+1), 15 (P2)	0,5	11	PB+2	5 (vial) i 4 (resta)	50
5e	1000	23	30	0,4	11	PB+2	6 (blocs) i 3 (resta)	40
5f	1000	18	20	0,35	8,5	PB+2	5 (vial) i 4 (resta)	29
5g	600	18	70	7,84	18	PB+5	50% altura i 1 (vial)	hotelera
5h	580	11	30 (PB+1), 15 (P2)	0,413	11	PB+2	3	18
5i	1100	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,4	9	PB+2	4 (vial) i 3 (resta)	29
5j	800	20	30 (PB+1), 15 (P2)	0,66	9	PB+2	-	59
5k	Existent	14	40	Existent	9	PB+2	Existent	100
5l	Nous àmbits de transformació: en aquestes àrees han de regir les condicions d'edificació, densitats i usos que li assigni la fitxa urbanística corresponent, amb les condicions particulars que el POUM pugui determinar per a cadascun dels àmbits							
5m	Els paràmetres queden regulats al plànol d'Ordenació Física i són els corresponents al Pla Parcial Barri de l'Estació del PIC							
5n	1500	20	30 (PB+1), 20 (P2)	0,6716	8,5	PB+2	2 (vial), 3 (laterals)	60

Títol VIII: SÒL URBANITZABLE

113. Ordenació 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.
2. Aquest POUM classifica una única categoria de sòl urbanitzable, el sòl urbanitzable delimitat (SUD), que és susceptible de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva de plans parcials urbanístics, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.
3. Dins el sòl urbanitzable delimitat, aquest POUM incorpora aquells sectors que ja han tramitat almenys una part del seu planejament derivat, però que encara tenen pendent d'acabar la seva posterior gestió o les obres d'urbanització, com és el cas dels actuals sectors SUP 10 Golf a La Molina i SUP 3 al nucli d'Alp. Aquests passen a nombrar-se pel POUM com SUP Pla dels Monjos i SUP Ribera d'Alp respectivament.
4. Aquests sectors de sòl urbanitzable s'identifiquen en els plànols de Classificació del sòl, a escala 1:10.000 i en el de Qualificacions i Ordenació física a escala 1:1.000, amb els codis corresponents.
5. El POUM només ordena detalladament el SUP Pla dels Monjos, donat que el SUP Ribera d'Alp ha aprovat recentment el planejament derivat que el desenvolupa. Per a aquest últim el POUM simplement defineix la reglamentació de les zones i estableix els paràmetres urbanístics bàsics que permetin el desplegament del mateix.

114. Sòl urbanitzable amb ordenació detallada

1. El POUM només ordena detalladament el SUP Pla dels Monjos a La Molina.
2. Al tractar-se d'un sector de sòl urbanitzable amb ordenació detallada, pot desplegar-se a partir dels corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
3. En les fitxes corresponents es recullen les característiques d'aquests sectors, on s'utilitzen les mateixes qualificacions zonals que en el sòl urbà.
4. Els documents de desplegament podran precisar o completar:
 - a) El nombre d'habitatges en cada illa o part d'illa, o parcel·la, diferenciant els de règim lliure i els de protecció pública (en qualsevol de les seves tipologies), sempre i quan compleixi amb el nombre màxim dels lliures i superfície mínima dels de protecció, estipulats pel POUM a la fitxa del sector.
 - b) Els polígons d'actuació urbanística que es considerin necessaris, establint els seus sistemes d'actuació i les condicions específiques que calgui complir en la formulació dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació.
 - c) Les condicions per els projectes d'urbanització.

- d) Les regulacions de caràcter ambiental, de mobilitat i de paisatge urbà.

Títol IX: SÒL NO URBANITZABLE

Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS

115. Definició

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable:
 - a) Els terrenys que aquest POUM classifica com a tals per raó de:
 - Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne el seu interès natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus
 - Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56 del TRLU
 - La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic
 - b) Els terrenys que el POUM classifica com a tals per raó de:
 - La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl
 - L'objectiu 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 del TRLU, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic
 - El seu valor agrícola
 - c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.
2. A més dels establerts a l'article 32 del TRLU, constitueixen el sòl no urbanitzable els terrenys que aquest POUM preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen, en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.
3. També constitueixen sòl no urbanitzable els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables per aquest POUM.
4. Les finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable fixades per aquest POUM, són les següents:
 - a) Preservar el sòl dels desenvolupaments urbans.
 - b) Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics, paisatgístics i agrícoles.
 - c) Establir ordenadament els diversos usos i activitats que es poden permetre a cada categoria de sòl no urbanitzable.

- d) Assegurar la continuïtat dels elements que caracteritzen el sòl no urbanitzable d'Alp.
- e) Establir els criteris sobre les característiques i localització adient de les instal·lacions d'interès general, de tal manera que no puguin trencar l'equilibri de les àrees agrícoles i naturals.

116. Els espais oberts del planejament territorial

1. Les zones d'interès natural, forestal i agropecuari del sòl no urbanitzable, juntament amb els elements del sistema hidràulic, integren el conjunt d'espais oberts del municipi d'Alp, i tenen la següent equivalència amb els previstos al Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA):
 - a) El PTPA delimita alguns espais de protecció especial que inclouen els PEIN i Xarxa Natura 200, així com altres àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial que considera que cal preservar pel seu valor com a peces i connectors d'interès natural i agronatural, o com a sòls d'alt valor agrícola productiu i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental, com és el cas de les àrees de recàrrega dels aqüífers. Dintre d'aquesta diferència tres tipus de sòl: el PEIN i altres espais protegits, el de valor natural i connexió, i el d'alt valor agrícola. Aquests queden recollits al POUM amb les claus R1, R2 i R3a respectivament.
 - b) El PDU de La Cerdanya afegeix una subcategoria més a les ja definides pel PTPAPA per al sòl de protecció especial, de forma que finalment diferencia quatre tipus de sòl per al terme municipal d'Alp: el PEIN i Xarxa Natura (clau 25a del PDUC), el de Valor natural i connexió (clau 25b del PDUC), el d'Alt valor agrícola (clau 21a del PDUC) i, addicionalment, el de Protecció ecològica – paisatgística (clau 24b del PDUC). Aquest últim queda recollit en la clau R3a del POUM.
 - c) El PTPAPA delimita alguns espais de protecció territorial que sense assolir el grau de valors naturals, agraris i mediambientals que tenen els sòls de protecció especial convé preservar, en principi, de la transformació. Aquest tipus de sòl també queda recollit al Pla Director de la Cerdanya amb la clau 23a. Al POUM el trobem recollit en les claus R1, R2 i R3b.
 - d) El PTPAPA delimita sòl de protecció preventiva que, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc de les estratègies del PTPAPA es puguin delimitar àrees per ésser urbanitzades i edificades, si s'escau. Aquest tipus de sòl també queda recollit al Pla Director de la Cerdanya amb la clau 20a. Al POUM el trobem recollit en la clau R2.
 - e) Tot i no existir una equivalència directa entre els sòls de protecció del PTPAPA i el PDUC amb les categories del sòl no urbanitzable del POUM, el Pla garanteix les limitacions i proteccions considerades en ambdós de forma implícita en cadascuna de les categories.
 - f) El POUM afegeix als anteriors àmbits d'interès natural, forestal i agropecuari els connectors fluvials que conformen el sistema hidrològic del municipi, per a acabar de configurar el sistema general d'espais oberts municipal.

- g) Es mantenen les reserves d'infraestructures del planejament territorial i director urbanístic.

117. Regulació del sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM regula el sòl no urbanitzable a través de la seva qualificació en zones i sistemes.
2. Les determinacions d'aquest POUM, sense perjudici de llur immediata aplicació, podran ser desenvolupades mitjançant Plans Especials que podran contemplar els objectius següents:
 - a) La protecció de conreus i d'espais forestals
 - b) La millora del medi rural
 - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals
 - d) La protecció i millora dels camins rurals
3. Aquests Plans Especials no podran alterar les determinacions d'aquest POUM, llevat de quan sigui per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície mínima de les finques.

Capítol II: ELEMENTS PROPIS DEL SÒL NO URBANITZABLE

118. Vies rurals

1. Es defineixen com a vies rurals les actuacions regulades com a camins i pistes forestals, existents o nous.
2. Es consideren pistes forestals noves, els camins de nova construcció situats al bosc destinat a la seva explotació i conservació, generalment amb poques obres d'explanació, que permet el pas de camions i d'altres vehicles. Es consideren camins nous aquelles vies d'interès local, situades en el sòl no urbanitzable i d'importància secundària en relació a una carretera.

119. Obertura de camins i moviments de terres

1. En les categories en que s'hi permetin vies rurals, aquestes es construiran prèvia llicència municipal, i han d'estar justificades per la millora de l'explotació agrària o per constituir accés a equipaments admesos. Es condicionen a l'informe vinculant del departament competent en matèria d'Agricultura. L'obertura de noves vies al sòl no urbanitzable ha de complir les determinacions de la zona corresponent.
2. No podrà modificar-se el perfil longitudinal i transversal de les vies rurals sense la corresponent llicència municipal. Tota modificació de perfils haurà de tenir especial cura de les condicions paisatgístiques i, en concret, haurà de conservar o reconstruir les parets i tanques existents.
3. Si per raons excepcionals de seguretat o protecció del paisatge es volen pavimentar les vies rurals, només es farà a una banda de 4 m, tot i que hauran de tenir un ample de 6 metres entre les bases de les parets que les delimiten.

120. Finques i parcel·lacions

1. Per a qualsevol parcel·lació, divisió, segregació, fragmentació de terrenys (a partir d'ara segregacions) es requerirà llicència municipal i no podran efectuar-se en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal. Només es podran efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la segregació, quan siguin conformes amb allò que disposa la Llei 3/2019, de 17 de juny, dels espais agraris.
2. Les segregacions de finques que requireixin o comportin alteració o modificació dels elements naturals o construïts (camins, parets, etc.) requeriran, previ o simultàniament a la llicència municipal de segregació, llicència municipal específica de les obres a fer.
3. Les parcel·les resultants hauran de complir els requisits següents:
 - Es prohibeixen les segregacions que originin superfícies inferiors a les previstes en aquest POUM o aquelles que suposin més d'un fraccionament, encara que sigui successiu en el temps.
 - Les noves finques hauran de tenir accés directe a vies de domini públic i que tinguin la consideració de sistema general o local d'acord amb la planimetria d'aquest POUM.

4. A més de les excepcions que estableix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, es permet segregar per sota de la unitat mínima en els supòsits següents:
 - a) La segregació d'una finca per agrupar-la a una confrontant amb l'objectiu de permetre l'accés a una via de comunicació, quan estigui dins d'una finca aliena sense sortida a un camí públic.
 - b) L'intercanvi recíproc de superfícies entre finques confrontants per reordenar la forma, quan la diferència entre les finques intercanviades no superi el 15%.
 - c) Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima de conreu o de producció forestal si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris dels terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una única finca.
 - d) Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada en el punt anterior.
5. En relació a aquestes excepcions, les referències que es fan en les lleis esmentades a la unitat mínima de cultiu s'han d'entendre fetes a les superfícies mínimes a afectes de segregació que s'especifiquen per a cada categoria de sòl en aquest POUM.
6. Es prohibeixen de manera específica les divisions o segregacions de terrenys en els següents supòsits:
 - a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en la legislació corresponent, exceptuant els casos esmentats a l'apartat anterior.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció o instal·lació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny referides a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - c) Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.
7. En sòl no urbanitzable es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques.
8. La superfície de terreny necessària per a la implantació d'actuacions específiques d'interès públic, podrà ser objecte de segregació, sempre que no doni lloc a una resta de la finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.
9. Segons l'art. 55.2 del RLU el planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el Catàleg les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen, les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o

forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

121. Conservació, tanques, murs i marges

1. Les finques s'hauran de mantenir degudament netes, lliures de residus, d'elements en desús, amb la vegetació arbustiva i herbàcia desbrossada i els arbres amb creixement de branques i arrels que no superin els límits de la pròpia finca o parcel·la, amb la finalitat de garantir el manteniment de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic legalment establertes, el compliment de les quals podrà ésser exigít per l'Ajuntament a través de la corresponent ordre d'execució.
2. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme, requerirà llicència urbanística i haurà de complir els requisits previstos per a cada zona.
3. Resten subjectes a llicència la tala d'arbres i la construcció de tanques per divisió de finques, siguin arbustives o no.
4. Respecte del tancament de finques s'hauran de complir les següents condicions:
 - a) Les finques rústiques podran ser objecte d'un tancament perimetral prèvia llicència municipal la qual només s'atorgarà una vegada comprovada la necessitat de procedir al tancament i constatat que la tanca respecta el paisatge i no produeix efectes severs sobre els corredors de fauna, extrems tots ells que s'hauran d'acreditar a la petició de la llicència. Preferiblement els murs de tanca seran de pedra seca fins a 1,20 m d'alçada.
 - b) Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic, i no han de trencar la continuïtat del medi ni la visió global del paisatge.
 - c) L'Ajuntament, en autoritzar la tanca perimetral haurà de valorar la idoneïtat de que la mateixa es construeixi amb els materials propis de la zona mantenint les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin amb murs de pedra o altres materials, o bé marges i espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals. En tot cas s'afavorirà el manteniment de la vegetació arbustiva i arbòria dels marges agrícoles.
 - d) Només en cas de tancament de parcel·les amb ús ramader la tanca podrà ser de filat elèctric.
 - e) El suport del filat haurà d'estar integrat en el sòl i la xarxa de filat serà de tramut ample, perseguint-se sempre el principi de disminuir l'impacte visual dels tancats sobre l'entorn i l'alçada mínima necessària per garantir el pas lliure de la fauna.
 - f) Les tanques se separaran un mínim de 6 m de l'eix dels camins, rius i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
 - g) Els tancaments de les propietats confrontants amb una carretera hauran de situar-se fora de la zona de domini públic i a una distància igual o superior als 3 metres des de l'aresta exterior de l'explanació.

- h) A la xarxa local o rural i, excepcionalment, a altres carreteres en les quals es justifiqui per raons especials, es permeten tancaments amb reixats, fil ferrat o elements vegetals, a una distància no inferior a 1 m de l'aresta exterior de l'explanació.
- i) Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article.
- j) S'evitarà en tot cas la col·locació de tanques que impedeixin el pas de fauna (deixant de banda els grans mamífers). Els tancaments han de ser de tipus cinegètic per tal de permetre el moviment i dispersió de la fauna salvatge. Tots els tancats s'hauran d'abstenir d'elements tallants o punxants o dispositius que puguin ferir i/o dificultar el moviment de la fauna.
- k) En cap cas seran admesos tancats opacs de fàbrica ni els que tingui les característiques pròpies de les tanques urbanes.
- l) En cap cas es podran utilitzar espècies herbàcies, arbustives o arbòries al·lòctones o de caràcter invasiu per a la configuració de tanques vegetals, prioritzant l'ús de material vegetal autòcton i compatible amb el medi natural en el que se situï el tancat. Es recomana l'ús de tanques vegetals mixtes per tal de millorar la funció ecològica dels tancats.
- m) S'hauran de respectar, fins i tot en cas de segregacions, els antics murs de pedra seca, o murs antics amb valor paisatgístic, o murs que delimitin finques o ruïnes o jaciments arqueològics.
- n) Qualsevol actuació que sigui necessària per a la instal·lació, modificació o reposició d'un tancat haurà de ser realitzada de manera puntual i selectiva, sense afectar el medi natural protegit o notable, exceptuant condicions especials amb l'autorització corresponent. En cap cas la instal·lació, modificació o reposició d'un tancat podrà suposar una afectació negativa per a les espècies de flora i fauna protegides.
- o) El tancat inclòs o confrontant a zones protegides o d'interès ecològic ha de ser de tipus cinegètic i vetllar per la conservació de la connectivitat ecològica en el medi natural.
- p) Es prohibeix la tala i/o crema d'arbres i arbustos que creixen resseguint els torrents, rieres i marges de conreus. En tot cas, 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 tanques, llevat de casos especials argumentats tècnicament com ara l'eliminació d'espècies exòtiques invasores.
- q) S'entenen com espais marginals totes aquelles zones de servitud, espais degradats, solars abandonats o espais en la interfície agrícola o forestal que formin part del teixit urbà. Es recomana realitzar un inventari d'espais marginals per tal d'establir criteris de gestió que contribueixin a conservar i incrementar tant la funció com la biodiversitat d'aquests espais. Per a conservar la biodiversitat present en els espais marginals, s'establirà una gestió adaptada als cicles biològics de les comunitats vegetals.

- r) Els productes químics i fitosanitaris seran emprats únicament com a mesura complementària a la gestió manual, mecànica i biològica, sempre justificant la necessitat d'aplicació i informant en tot moment a les autoritats competents per que es realitzin els avisos corresponents. En tot cas s'ajustarà a l'establert pel Reial Decret 1311/2012 del 14 de setembre, pel qual s'estableix el marc d'actuació per aconseguir un ús sostenible dels productes fitosanitaris.
- 5. Es prendran les mesures de gestió a nivell municipal per tal d'evitar la proliferació d'espècies exòtiques invasores i l'ús dels espais marginals com a abocadors incontrolats. S'establirà un calendari de gestió poc intensiu, assegurant la presència de vegetació suficient per a garantir la regeneració de les comunitats vegetals després de cada actuació.
- 6. Per tal d'evitar l'ús irregular i la degradació de la flora ruderal degut a la pressió antròpica, s'instal·laran cartells informatius sobre l'interès d'aquests espais com a refugi de la biodiversitat urbana.
- 7. Mentre els espais marginals de mida més petita no presentin planificació, es promourà l'ús d'aquests com a zones verdes temporals, jardins comunitaris i horts urbans.
- 8. En el cas de les cunetes i zones de servitud enjardinades de la infraestructura lineal, es prendran mesures que permetin mantenir la seguretat vial i promoure la presència d'una coberta vegetal diversa.
- 9. En aquells indrets en els que sigui necessari o compatible amb el trànsit, es realitzarà la planificació d'arbustos i arbres en les cunetes o zones de servitud per tal de reduir la contaminació, l'impacte visual i la contaminació sonora de la infraestructura lineal. A més a més, l'increment del verd en aquesta infraestructura permet potenciar la funció de les cunetes, els talussos i altres zones enjardinades com a corredors ecològics.

Capítol III: USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

122. Disposicions generals

1. La propietat de sòl no urbanitzable té el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts pel TRLU, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. Qualsevol intervenció en sòl no urbanitzable, haurà d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça, garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus existents.
3. En els terrenys compresos en qualsevol de les zones de sòl no urbanitzable únicament es podran autoritzar, i per mitjà del procediment que preveu la legislació urbanística vigent, les edificacions, instal·lacions i els usos establerts per la llei quan aquests estiguin permesos expressament per aquestes Normes, sense perjudici de les actuacions específiques per activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural i de les autoritzables en el Catàleg de masies i cases rurals, sempre i quant no existeixin alternatives raonables en sòl de menor protecció.
4. En tot cas, l'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total integració funcional respectuosa amb el medi i una adequació paisatgística amb l'entorn on s'ubiqui. En aquest sentit, qualsevol actuació en sòl no urbanitzable requerirà d'un estudi paisatgístic i un informe justificatiu de la necessitat de l'actuació i de l'adequació ambiental de la mateixa i serà sempre preceptiva la realització d'estudis sobre la captació d'aigua potable, tractament d'aigües residuals i residus, cursos hídrics i accessos, tot tenint en compte els camins rurals presents, la flora i la fauna, el control de la contaminació lumínica i el manteniment de les franges de protecció davant incendis, cas que siguin exigibles.
5. Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge que no siguin incloses en el Catàleg de masies i cases rurals o que no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat i quedaran en situació de fora d'ordenació o disconformitat d'acord amb les regles establertes en aquesta normativa.
6. Per a les edificacions ja existents que ocupen terrenys inundables, 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. El promotor 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, compromentent-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.

- a) Els documents urbanístics o de projecte que es redactin per a l'ampliació de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres que no es troben caracteritzades en els estudis de 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, signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis de inundabilitat d'àmbit local" (ACA, març 2003), i, en qualsevol cas, les ampliacions de totes les edificacions quedaran condicionades a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).
 - b) 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, s'aplicarà l'establert a l'article 70 de les Determinacions Normativa 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.
7. No es permet, en sòl no urbanitzable, la col·locació de cartells i tanques de publicitat o anàlogues.
 8. En aquelles zones declarades vulnerables per la contaminació de nitrats d'origen agrari, per tal d'iniciar un procés de recuperació de la qualitat d'aquestes, els nous establiments ramaders, o l'ampliació dels ja existents, no poden suposar un increment de la quantitat de nitrogen aplicada al sòl en zones declarades vulnerables, tot d'acord amb allò establert al Decret 153/2019, de 9 de juliol, de gestió de la fertilització del sòl i de les dejeccions ramaderes i d'aprovació del programa d'actuació a les zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats que procedeixen de fonts agràries.
 9. Només es permetran les activitats extractives sotmeses a llicència municipal segons el procediment previst per l'explotació de recursos naturals per la legislació urbanística.
 10. Sense perjudici del que determini la normativa aplicable, el projecte presentat a tràmit inclourà:
 - a) Justificació de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial i de la concurrència dels requisits exigits pel TRLU i el RLU per a la implantació de l'activitat i de les construccions associades.
 - b) Avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha de referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta

l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, indicant específicament els desmunts i terraplens previstos i llurs característiques fonamentals.

- c) Estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial d'impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen.
 - d) Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o volum d'àrids que s'extraurà.
 - e) Garanties ofertes per assegurar la reposició del sòl una vegada realitzada l'extracció que es referiran al cost total de reposició pressupostat. Un cop dipositades, aquestes garanties podran ser revisades cada cinc anys, ajustant el valor del pressupost, tot i que l'Ajuntament podrà escurçar aquest període quan les circumstàncies ho aconsellin.
 - f) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.
 - g) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic. Quan sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposarà l'obligació d'efectuar-la amb espècies del tipus mediterrani i autòctones i tenir-ne cura fins que estiguin arrelades i puguin desenvolupar-se de manera natural. Els talussos es restauraran respectant un pendent no major al 30% als efectes d'evitar el risc d'erosió i per garantir la revegetació, amb el sistema de drenatge corresponent. L'activitat no podrà alterar el traçat d'un camí públic sense incloure connexió per altra via alternativa degudament practicable, amb execució a càrrec del promotor.
 - h) Compromís de mantenir i reparar les vies de comunicació utilitzades per a l'explotació de l'activitat, mitjançant aval bancari o altre garantia registral que l'Ajuntament cregui oportuna.
11. No s'admeten activitats extractives a la franja de 100 metres a costat i costat dels cursos hídrics existents.
12. S'haurà de tenir en compte la Llei 12/1981 i el Decret 343/1983 de gestió ambiental de les activitats extractives de Catalunya, o les modificacions posteriors, així com la Llei 20/2009 o normativa que la substitueixi, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, per la qual les activitats extractives estan sotmeses a avaluació d'impacte ambiental i a redactar un programa de restauració.

123. Usos admesos en sòl no urbanitzable

- 1. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51 del TRLU:

- a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
 - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
 - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
2. Les referides construccions han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2 del TRLU, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hotelier ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'anterior apartat b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. 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 immediat respectiu. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:
- a) D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals
 - b) D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals
 - c) Hotelier, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
 - d) De turisme rural
 - e) Educatiu en el lleure
 - f) De creació artística o de producció artesanal
 - g) D'exercici de professions liberals
 - h) De restauració
 - i) D'equipaments
 - j) De serveis comunitaris o corporatius
3. En tots els casos, els usos abans referenciats han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.
4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c) Les infraestructures d'accessibilitat.

- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a dalt referenciades ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.
 6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic abans referides, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
 - 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 construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - d) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
 - e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural. Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 1.
 - f) 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 urbanístic.
 7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:
 - a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.
 - b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis,

i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.
8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.
 9. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat, llevat de que a algun àmbit es limiti específicament.
 10. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

124. Edificacions pròpies de les activitats agràries, forestals i ramaderes

1. Els edificis i instal·lacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són els necessaris per desenvolupar les activitats relacionades en la Llei 3/2019, de 17 de juny, dels espais agraris.
2. En relació als usos agraris i a les construccions, edificacions i instal·lacions que guarden relació amb els mateixos, s'haurà d'estar, quant al règim substantiu i procedimental a allò que disposi la Llei 3/2019, de 17 de juny, dels espais agraris.
3. A fi d'aconseguir una millor integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent-hi acabaments, tipus de xemeneies, volades, etc. hauran de respectar les característiques pròpies de la zona i amb cobertes de pendents entre un 30% i un 50%, amb acabats de pissarra negra o qualsevol altra tipus de material que no sigui teula ceràmica, sense cap tipus de color o de pintat.
4. Qualsevol solució que sigui l'adoptada fora d'aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats en l'entorn on s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de la construcció que es projecta i del seu entorn.
5. Les fusteries de les cases tradicionals hauran de ser de fusta amb les excepcions establertes al Pla Especial de protecció del patrimoni i Catàleg de Béns arquitectònics, històrics i ambientals d'Alp. Els colors seran els tradicionals de la zona.

6. A fi que les edificacions, construccions i instal·lacions no introdueixin elements aliens i contradictoris a l'entorn on se situïn s'estableixen les mesures següents, que hauran de complir tots els edificis i instal·lacions de nova planta, resultants d'un canvi d'ús o que siguin objecte d'ampliació.
 - a) La superfície ocupada per l'edificació i resta d'elements constructius, no podrà superar el 4% de la superfície de la parcel·la, sense que en cap cas la zona pavimentada superi un màxim de 1.000 m². A efectes d'aquesta norma, quedaran comptabilitzades com a zona pavimentada tot tipus de porxos, pèrgoles i piscines, així com també els estacionaments i les instal·lacions esportives realitzades amb materials que no permetin el drenatge natural del terreny.
 - b) La superfície màxima construïble ha de ser del 3% de la superfície de la parcel·la.
 - c) L'alçada màxima dels edificis no pot superar les dues plantes d'altura i els 8 metres, comptats des del nivell de la planta baixa de l'edificació fins al coronament de la coberta.
 - d) En les àrees naturals d'interès ecològic els edificis no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 metres, mesurada de conformitat amb l'establert en la lletra anterior.
 - e) La separació mínima entre edificis ha de ser suficient perquè se singularitzi l'impacte de cadascuna.

125. Activitats d'interès públic

1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general per la Generalitat de Catalunya.
2. La declaració d'interès general es podrà atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i urbanístics, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en cas que suposin actuacions de construcció, edificació o instal·lació, resultin d'ubicació necessària en el sòl no urbanitzable per la seva vinculació funcional directa.
3. Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.
4. Les actuacions vinculades a aquestes activitats s'hauran d'ajustar a les condicions exigides en la legislació vigent, per a l'habitatge unifamiliar, així com també a les exigides pels instruments d'ordenació territorial i urbanístics que siguin aplicables, tret que, per les característiques específiques de l'activitat de que es tracti, no resultin aplicables i així s'accepti en la declaració d'interès general. L'excepció també tindrà efectes respecte de la llicència de segregació. Quan l'exoneració afecti a les condicions d'aprofitament, alçada o parcel·la mínima, s'hauran d'imposar mesures tendents a minimitzar l'afecció als predis confrontants.

5. A la Memòria del Projecte s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics i culturals.

126. Edificacions i instal·lacions vinculades a obres, infraestructures i serveis públics

1. Tenen la consideració d'activitats relacionades amb les infraestructures i serveis públics les vinculades a l'execució, l'ús i el manteniment dels sistemes territorials contemplats a l'article 24 de la Llei 3/2019, de 17 de juny, dels espais agraris. Hauran d'observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació regulades en aquest POUM per a cada tipus de sòl rústic.
2. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos han d'estar previstos en aquest POUM, o en els instruments d'ordenació territorial. En cas de no estar previstos, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, tal declaració.
3. El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 35 de la Llei 3/2019, de 17 de juny, dels espais agraris.
4. Per a les edificacions ja existents que ocupin terrenys inundables, 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. El promotor 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, comproment-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.
5. Els documents urbanístics o projectes per a l'ampliació de totes aquelles edificacions que es trobin dins la franja de 100 m d'amplada al costat dels marges de les lleres no caracteritzades en els estudis relatius a la possibilitat d'inundació inclosos en el POUM, que constitueix la zona de policia del domini públic hidràulic, es redactaran en concordança amb els resultats d'un estudi signat per tècnic competent, adaptat a les "Recomanacions tècniques per als estudis d'inundació d'àmbit local" (ACA, març 2003), i, en qualsevol cas, les ampliacions de totes les edificacions quedaran condicionades a l'aplicació de les directives dels articles 9 i 14 del RDPH (modificat pel RD 638/2016).
6. 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 126 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.

7. Sempre que sigui possible, totes les actuacions a dalt indicades seran ubicades a una distància mínima de 500m de la línia de delimitació del sòl urbà.

127. Activitats i actuacions vinculades a les Estacions d'alta muntanya

1. El POUM delimita un Àmbit Esquiabile en sòl no urbanitzable corresponent al domini esquiabile del PIC, on es desenvolupen activitats d'esport d'alta muntanya vinculades a les estacions de La Molina i Masella.
2. Per a l'autorització d'usos i actuacions dintre d'aquest Àmbit Esquiabile, caldrà el desenvolupament d'un Pla Director Urbanístic (PDU). En tant aquest no es desenvolupi, es regirà per les Normes del present POUM, que estableix, dintre de cada categoria de SNU una regulació general, per permetre el manteniment dels usos i instal·lacions que anteriorment a l'aprovació inicial d'aquest POUM, estan en funcionament. En cas de la seva ampliació, caldrà aprovar un pla especial, justificant la seva necessitat.
3. Serà el PDU corresponent a l'Àmbit Esquiabile qui determini les característiques de les pistes. Sense perjudici del que determini el PDU, el POUM prohibeix l'apertura de noves pistes d'esquí, permetent el manteniment i conservació de les existents.

128. Catàleg de masies i cases rurals

1. Aquest POUM incorpora un Catàleg de masies i cases rurals.
2. Qualsevol incorporació a aquest podrà tramitar-se com a modificació puntual del mateix.

Capítol IV: QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

129. Zones en sòl no urbanitzable

Aquest POUM reconeix en el sòl no urbanitzable les següents zones:

- Interès natural (clau R1)
- Interès forestal (clau R2)
- Interès agropecuari (clau R3)

130. Sòl d'interès natural (R1a)

1. Aquest POUM inclou dins del sòl no urbanitzable d'interès natural aquells terrenys que, pel seu valor ecològic, ambiental i paisatgístic, s'han de protegir de l'acció urbanitzadora, com ara el PEIN Serres del Cadí - el Moixeró i nombrosos hàbitats d'interès comunitari.
2. Les determinacions aplicables a aquesta categoria de sòl no urbanitzable s'hauran d'ajustar a les normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran relatives a la regulació dels sòls de protecció especial (particularment al art. 2.6 de les seves normes d'ordenació territorial).
3. Atès que el PEIN "Serres del Cadí - el Moixeró" no disposa d'un pla de protecció aprovat de manera definitiva, el sòl no urbanitzable dins del seu àmbit actualment queda regulat per l'article 47 i següents del Decret legislatiu 1/2010 i altra normativa sectorial aplicable com, per exemple, la Directiva d'Aus.
4. Els objectius fonamentals en aquesta categoria de sòl són:
 - a) Garantir la conservació dels espais protegits i els hàbitats d'interès comunitari prioritari (HIC).
 - b) Garantir la connectivitat de la xarxa hidrogràfica, dels hàbitats i d'altres corredors ecològics.
 - c) Dotar de sentit morfològic les peces forestals i mantenir masses amb superfícies mínimes per a la conservació d'espècies vulnerables i endèmiques.
 - d) Procurar que els espais naturals allotgin espècies endèmiques, autòctones i pròpies del domini biogràfic.
 - e) Mitigar els impactes de la crisi climàtica incloent-hi la pèrdua de biodiversitat i l'increment dels riscos geològics.
 - f) Promoure un model turístic sostenible que sigui compatible i que posi en valor les qualitats culturals i paisatgístiques de l'alta muntanya.
5. Els principals serveis ecosistèmics a preservar són: la biodiversitat, el manteniment de la coberta vegetal i la connectivitat ecològica; la fixació de carboni, regulació hidrològica i protecció del sòl. Complementàriament donen suport a rutes excursionistes i al aprovisionament d'aigua.
6. L'ús principal en aquesta zona és el mediambiental. Es consideren usos condicionats als emparats en els apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

7. Les determinacions específiques d'aquesta categoria de sòl son:

a) Pel que fa a les edificacions

- Fins que no s'aprovi un pla protecció per Serres del Cadí - el Moixeró, es prohibeix la nova construcció, a excepció del que estableix l'article 47 del TRULC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció especial definit pel PTPAPA.
- Es consideren compatibles les actuacions de reconstrucció i rehabilitació de construccions existents segons el que estableixen el TRULC, sempre que aquestes estiguin incloses al Catàleg de masies i cases rurals del municipi d'Alp.

b) Pel que fa a les infraestructura i actuacions d'interès públic

- Es consideren autoritzables les actuacions pròpies dels equipaments, serveis i activitats d'interès públic definides al TRULC.
- Es permeten les accions destinades a millorar la infraestructura en sòl no urbanitzable segons el Reial Decret Legislatiu 7/2015, referent als principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible.
- Sempre que sigui possible s'ubicaran a 500m del límit de sòl urbà.

c) Pel que fa a l'agricultura

- Es considera compatible la reactivació de l'activitat rústica de les parcel·les agrícoles abandonades d'acord amb el PTPAPA, llevat que es requereixi la rompuda del sòl.
- Als efectes de segregacions, la unitat mínima d'una parcel·la de secà és de 4,50 ha, 1,00 ha en regadiu i 25 ha en forestal.
- S'admet la implantació de les instal·lacions necessàries per a l'activitat agrícola sempre que aquestes compleixin l'article 47.6 del TRULC i els punts 5 i 6 de l'article 2.6 del PTPAPA.
- Es prohibeix la implantació d'agricultura intensiva a sòls de protecció especial definits pel PTPAPA.
- L'ús de fertilitzants i altres productes químics en sòls de protecció especial es considera incompatible en sòls de protecció especial definits pel PTPAPA.
- Es considera incompatible qualsevol altra activitat que pugui afectar negativament la integritat de la biodiversitat i la continuïtat o funció dels hàbitats que formen part del PEIN "Serres del Cadí - el Moixeró". Aquesta activitat queda regulada pel Reial Decret 47/2022 sobre la protecció de les aigües front a la contaminació per nitrats de fonts agràries.

d) Pel que fa a la ramaderia

- Es considera compatible la ramaderia extensiva d'acord amb el punt 10 de l'article 2.6 del PTPAPA.
- Es considera autoritzable la implantació d'instal·lacions necessàries per a l'activitat ramadera extensiva sempre que aquestes instal·lacions compleixin l'article 47.6 del TRULC i els punts 5 i 6 de l'article 2.6 del PTPAPA.

e) Pel que fa a la silvicultura

- D'acord amb la Llei 42/2007, relativa al Patrimoni Natural i a la Biodiversitat, es permet l'aprofitament forestal sostenible d'acord amb allò que determinin els instruments de planificació i gestió (Projecte d'ordenació forestal, Pla tècnic de gestió i millora forestal, Pla simple de gestió forestal), sempre que es compleixin les determinacions del planejament sectorial aplicable i la Llei forestal catalana 6/1998, de 3 de març.
 - D'acord amb l'Annex del Decret 169/1983, als efectes de segregacions, la unitat mínima d'una parcel·la de cultiu de secà és de 4,50 ha, 1,00 ha en regadiu i 25 ha en forestal.
 - D'acord amb el Decret 35/1990, als efectes de segregacions s'estableix que la unitat mínima de producció forestal és de 25 ha.
- f) Pel que fa a la explotació de recursos naturals
- Es consideren incompatibles les activitats extractives en espais de protecció especial, que queden regulades per la Llei 13/1981, de 24 de desembre, de normes addicionals als espais d'interès natural afectats per activitats extractives i a la Llei 12 /1985, de 13 de juliol.
- g) Pel que fa a altres activitats i usos
- A l'àmbit PEIN no s'admeten les àrees de reglamentació especial, d'acord amb el Decret 165/1998, de 8 de juliol, sobre les àrees de caça amb reglamentació especial.
 - Es consideren admissibles les activitats fotogràfiques, científiques i esportives que puguin afectar les espècies de fauna salvatge d'acord amb allò establert pel Decret 148/1992 i amb autorització prèvia de l'organisme competent.
8. Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

131. Sòl d'interès natural en àmbit esquiable (R1b)

1. Aquest POUM inclou dins del sòl no urbanitzable d'interès natural en àmbit esquiable a aquells terrenys que, pel seu valor ecològic, ambiental i paisatgístic, s'han de protegir de l'acció urbanitzadora i dels usos incompatibles amb els criteris de conservació ambiental.
2. Les determinacions normatives aplicables a aquesta categoria de sòl no urbanitzable s'hauran d'ajustar a les normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran relatives a la regulació dels sòls de protecció especial (particularment al art. 2.6 de les seves normes d'ordenació territorial).
3. Els objectius fonamentals en aquesta categoria de sòl són:
 - a) Garantir la conservació dels espais protegits i els hàbitats d'interès comunitari (HIC)

- b) Garantir la connectivitat de la xarxa hidrogràfica, dels hàbitats i d'altres corredors ecològics
 - c) Dotar de sentit morfològic les peces forestals i mantenir masses amb superfícies mínimes per a la conservació d'espècies vulnerables i endèmiques
 - d) Procurar que els espais naturals allotgin espècies endèmiques, autòctones i pròpies del domini biogràfic
 - e) Evitar els impactes ambientals generats pel creixement del àmbit esquiable i la implantació de la seva infraestructura
 - f) Promoure la redacció del PDU de les estacions d'esquí de La Molina i Masella per a delimitar de manera precisa el àmbit esquiable i regular els seus usos.
 - g) Regular i compatibilitzar les activitats permeses a les zones amb alt valor ecològic
 - h) Mitigar els impactes de la crisi climàtica incloent-hi la pèrdua de biodiversitat i l'increment dels riscos geològics
 - i) Promoure un model turístic sostenible que sigui compatible i que posi en valor les qualitats culturals i paisatgístiques de l'alta muntanya
4. L'ús principal en aquesta zona és el mediambiental. Es consideren usos condicionats a aquells emparats en els apartats 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. Les determinacions específiques d'aquesta zona de sòl son:
- a) Pel que fa a les edificacions
 - Es consideren compatibles les actuacions de reconstrucció i rehabilitació de construccions existents segons el que estableixen el TRLUC, sempre que aquestes estiguin incloses al Catàleg de masies i cases rurals del municipi d'Alp.
 - Es prohibeix les construccions de nova obra, excepte en els casos establerts en l'article 47 del TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció especial definit pel PTPAPA.
 - b) Pel que fa a les infraestructura i actuacions d'interès públic
 - Es consideren autoritzables les actuacions pròpies dels equipaments, serveis i activitats d'interès públic definides al TRLUC.
 - Es permeten les accions destinades a millorar la infraestructura en sòl no urbanitzable segons el Reial Decret Legislatiu 7/2015, referent als principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible.
 - c) Pel que fa a l'agricultura
 - Es considera compatible la reactivació de l'activitat rústica de les parcel·les agrícoles abandonades d'acord amb el PTPAPA, llevat que es requereixi la rompuda del sòl.

- S'admet la implantació de les instal·lacions necessàries per a l'activitat agrícola sempre que aquestes compleixin l'article 47.6 del TRLUC i els punts 5 i 6 de l'article 2.6 del PTPAPA.
- Es prohibeix la implantació d'agricultura intensiva.
- L'ús de fertilitzants i altres productes químics en sòls de protecció especial es considera incompatible en sòls de protecció especial definits pel PTPAPA.
- Aquesta activitat queda regulada pel Reial Decret 47/2022 sobre la protecció de les aigües front a la contaminació per nitrats de fonts agràries.
- Es considera incompatible qualsevol altra activitat que pugui afectar negativament la integritat de la biodiversitat i la continuïtat o funció dels hàbitats que formen part del PEIN "Serres del Cadí - el Moixeró"

d) Pel que fa a la ramaderia

- Es considera compatible la ramaderia extensiva d'acord amb el punt 10 de l'article 2.6 del PTPAPA.
- Es considera autoritzable la implantació d'instal·lacions necessàries per a l'activitat ramadera extensiva sempre que aquestes instal·lacions compleixin l'article 47.6 del TRLUC i els punts 5 i 6 de l'article 2.6 del PTPAPA.
- Es considera incompatible la implantació de la ramaderia intensiva en sòls de protecció especial definits pel PDU de la Cerdanya.

e) Pel que fa a la silvicultura

- D'acord amb la Llei 42/2007, relativa al Patrimoni Natural i a la Biodiversitat, es permet l'aprofitament forestal sostenible d'acord amb allò que determinin els instruments de planificació i gestió (Projecte d'ordenació forestal, Pla tècnic de gestió i millora forestal, Pla simple de gestió forestal), sempre que es compleixin les determinacions del planejament sectorial aplicable i la Llei forestal catalana 6/1998, de 3 de març.
- D'acord amb el Decret 35/1990, als efectes de segregacions s'estableix que la unitat mínima de producció forestal és de 25 ha.

f) Pel que fa als usos esportius en l'àmbit de les Estacions d'Esquí:

- Es considera compatible l'ús d'activitat esportiva, i només s'admetran com a usos compatibles els de refugi, guarda i altres activitats complementàries. S'admet l'ús d'acampada, amb les condicions que estableix el Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping. Es prohibeix expressament l'ús d'elements motoritzats (moto-cros, trial, etc.).
- Es consideren compatibles la reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents pertanyents a les Estacions d'Esquí La Molina i Masella, sempre i quan estiguin directament vinculades a la pràctica dels esports d'alta muntanya i no afectin més sòl del estrictament ocupat abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
- Es considera incompatible la construcció de noves construccions vinculades amb la pràctica dels esports d'alta muntanya fins que no es redacti el PDU dels estacions d'esquí de La Molina i Masella.

- Es consideren autoritzables les operacions de manteniment del traçat de pistes existents. També es consideren autoritzables les actuacions de manteniment i reparació de les infraestructures existents així com de les noves infraestructures que, de forma justificada, siguin d'interès per millorar la implantació de l'activitat esportiva en el territori. Es vetllarà estrictament per l'adequada protecció paisatgística de l'entorn, la qual cosa haurà de justificar-se tant en la documentació escrita com en la gràfica del projecte de millora que haurà de ser autoritzat.
 - g) Pel que fa a la explotació de recursos naturals
 - Es consideren incompatibles les activitats extractives en espais de protecció especial, que queden regulades per la Llei 13/1981, de 24 de desembre, de normes addicionals als espais d'interès natural afectats per activitats extractives i a la Llei 12 /1985, de 13 de juliol.
 - h) Pel que fa a altres activitats i usos
 - A l'àmbit PEIN no s'admeten les àrees de reglamentació especial, d'acord amb el Decret 165/1998, de 8 de juliol, sobre les àrees de caça amb reglamentació especial.
 - Es consideren admissibles les activitats fotogràfiques, científiques i esportives que puguin afectar les espècies de fauna salvatge d'acord amb allò establert pel Decret 148/1992 i amb autorització prèvia de l'organisme competent.
6. Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

132. Zona d'interès forestal (R2)

1. Aquest POUM inclou com a sòl no urbanitzable d'interès forestal a aquells terrenys que convé preservar pel seu valor paisatgístic, d'estructuració territorial i per a activitats econòmiques estratègiques.
2. Les determinacions aplicables a aquesta categoria de sòl no urbanitzable s'hauran d'ajustar a les normes d'ordenació territorial del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran relatives a la regulació dels sòls de protecció territorial (particularment als articles 2.6 i 2.8 de les seves normes).
3. Els objectius fonamentals en aquesta categoria de sòl són:
 - a) Dotar de sentit morfològic les peces forestals i mantenir masses amb superfícies mínimes per a la conservació d'espècies vulnerables i endèmiques
 - b) Mitigar els impactes de la crisi climàtica incloent-hi la pèrdua de biodiversitat i l'increment dels riscos geològics
 - c) Evitar els impactes ambientals generats pel creixement del àmbit esquiable i la implantació de la seva infraestructura
 - d) Promoure la redacció del PDU de les estacions d'esquí de La Molina i Masella per a delimitar de manera precisa el àmbit esquiable i regular els seus usos.

- e) Promoure un model turístic sostenible que sigui compatible i que posi en valor les qualitats culturals i paisatgístiques de l'alta muntanya.
 - f) Recuperar la gestió tradicional del territori, recuperant la silvicultura i la ramaderia transhumant
 - g) Compatibilitzar els diferents usos del sòl no urbanitzable amb caràcter forestal
 - h) Promoure un model turístic sostenible que sigui compatible i que posi en valor les qualitats culturals i paisatgístiques de l'alta muntanya
 - i) Jerarquitzar i millorar l'accessibilitat de les vies pecuàries, els itineraris d'interès paisatgístic i les vies motoritzades
 - j) Equilibrar i distribuir les activitats del sòl no urbanitzable, posant en valor el nord del municipi com un àmbit de gran valor econòmic i paisatgístic.
4. L'ús principal en aquesta zona és el forestal i el de la activitat econòmica relacionada amb les estacions d'esquí. Es consideren usos condicionats a aquells emparats en el apartat 2.8 del PTPAPA i 4 i 6 de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. Les determinacions específiques d'aquesta categoria de sòl son:
- a) Pel que fa a les edificacions
 - Es consideren autoritzables noves edificacions d'acord amb el que estableix el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables del fora del sòl de protecció especial i territorial definit pel PTPAPA.
 - Es consideren compatibles les actuacions de reconstrucció i rehabilitació de construccions existents segons el que estableix el TRLUC, sempre que aquestes estiguin incloses al Catàleg de masies i cases rurals del municipi d'Alp.
 - b) Pel que fa a la infraestructura i actuacions d'interès públic
 - Es consideren autoritzables les actuacions pròpies dels equipaments, serveis i activitats d'interès públic definides al TRLUC.
 - Es permeten les accions destinades a millorar la infraestructura en sòl no urbanitzable segons el Reial Decret Legislatiu 7/2015, referent als principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible.
 - c) Pel que fa a la agricultura
 - L'ús de fertilitzants i altres productes químics es considera incompatible en sòls de protecció especial definits pel PTPAPA
 - Aquesta activitat queda regulada pel Reial Decret 47/2022 sobre la protecció de les aigües contra la contaminació per nitrats de fonts agràries.
 - d) Pel que fa a la ramaderia
 - Es considera compatible la ramaderia extensiva d'acord amb el PTPAPA.

- Es considera autoritzable la implantació d'instal·lacions necessàries per a l'activitat ramadera extensiva sempre que aquestes instal·lacions compleixin amb el TRLUC i el PTPAPA.

- Es considera incompatible la implantació de la ramaderia intensiva en sòls de protecció especial i territorial definits pel PDU de la Cerdanya.

e) Pel que fa a silvicultura

- D'acord amb la Llei 42/2007, relativa al Patrimoni Natural i de la Biodiversitat es permet l'aprofitament forestal sostenible d'acord amb allò que determinin els instruments de planificació i gestió (Projecte d'ordenació forestal, Pla tècnic de gestió i millora forestal, Pla simple de gestió forestal) sempre que es compleixin les determinacions del planejament sectorial aplicable i la Llei forestal catalana 6/1998, de 3 de març.

- D'acord amb el Decret 35/1990, als efectes de segregacions s'estableix que la unitat mínima de producció forestal és de 25 ha.

f) Pel que fa als usos esportius en l'àmbit de les Estacions d'Esquí:

- Es considera compatible l'ús d'activitat esportiva, i només s'admetran com a usos compatibles els de refugi, guarda i altres activitats complementàries. S'admet l'ús d'acampada, amb les condicions que estableix el Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping.

- Es consideren compatibles la reconstrucció i rehabilitació de les construccions existents pertanyents a les Estacions d'Esquí La Molina i Masella, sempre i quan estiguin directament vinculades a la pràctica dels esports d'alta muntanya i no afectin més sòl del estrictament ocupat abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

- Es consideren autoritzables les operacions de manteniment del traçat de pistes existents. També es consideren autoritzables les actuacions de manteniment i reparació de les infraestructures existents així com de les noves infraestructures que, de forma justificada, siguin d'interès per millorar la implantació de l'activitat esportiva en el territori. Es vetllarà estrictament per l'adequada protecció paisatgística de l'entorn, la qual cosa haurà de justificar-se tant en la documentació escrita com en la gràfica del projecte de millora que haurà de ser autoritzat.

g) Pel que fa a la explotació de recursos naturals

- Es consideren autoritzables les activitats extractives, quedant aquestes activitats regulades per la Llei 13/1981, de 24 de desembre, de normes addicionals als espais d'interès natural afectats per activitats extractives i per la Llei 12 /1985, de 13 de juliol.

h) Pel que fa a altres activitats i usos

- Es consideren autoritzables les activitats cinegètiques relacionades amb les àrees privades de caça i la reserva nacional de caça d'acord amb allò establert a la Llei de caça i altra legislació sectorial aplicable.

- Es consideren compatibles les activitats fotogràfiques, científiques i esportives que puguin afectar les espècies de fauna salvatge d'acord amb allò establert pel Decret 148/1992 i amb autorització prèvia de l'organisme competent.

6. Es prohibeix qualsevol modificació de la topografia actual excepte la necessària per l'arranjament dels camins rurals, i l'obertura de nous camins previstos en els Plans Tècnics de Gestió i Millora Forestal (acompanyat d'informe previ del organisme competent), per la millora de les lleres dels torrents i per evitar esllavissaments a les carreteres i les rompudes de terrenys forestals sempre que siguin autoritzades per la Direcció General de Forests i els previstos dins del Pla de Prevenció Municipal d'Incendis Forestals. Aquestes actuacions requeriran d'autorització municipal.
7. Els propietaris de finques incloses a aquesta zona són obligats a mantenir-les en les condicions establertes per la legislació en matèria d'incendis forestals, podent recaptar l'ajut de l'Administració competent en la matèria. Així mateix, i als efectes de complimentar l'objectiu de regeneració forestal, es podrà imposar als propietaris tots o algun dels següents deures: aclarida de masses joves de pi blanc, selecció de rebrots d'arboç, alzina i roure, repoblació i regeneració de les masses forestals, prohibint la utilització d'espècies no autòctones i estassada de l'estat arbustiu en general.
8. Són prohibits la resta d'usos, excepte aquelles actuacions considerades d'interès públic que siguin incompatibles amb els sòls i usos urbans, que s'autoritzaran d'acord amb el procediment establert a la legislació urbanística vigent.

133. Zona d'interès agropecuari (R3)

Aquest POUM inclou com a sòl no urbanitzable d'interès agropecuari els terrenys ocupats tant pels camps de cultiu extensiu com aquells ocupats pel patró agrícola tradicional de closa ceretana i prats d'alta muntanya, que, pel seu destacable valor agropecuari, ecològic i paisatgístic, s'han de protegir de l'acció urbanitzadora. El POUM distingeix dues subzones: claus R3a i R3b.

134. Zona d'interès agropecuari. Closa Ceretana i Prats d'alta muntanya (R3a)

1. Comprèn els terrenys ocupats pel patró agrícola de la closa ceretana
2. Les determinacions aplicables a aquesta categoria de sòl no urbanitzable s'hauran d'ajustar a les normes d'ordenació territorial del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran relatives a la regulació dels sòls de protecció especial (particularment al article 2.6 de les seves normes); al Pla Director Urbanístic de la Cerdanya relatives a la regulació dels sòls de protecció especial ecològic-paisatgista (particularment al art. 2.5 de les seves normes); i a la Directiva d'Habitats (92/43/CCE) relatives a la conservació dels hàbitats d'interès comunitari, en aquest cas els prats de sega de terra baixa i de muntanya mitjana (HIC 6510).
3. Els objectius fonamentals en aquesta categoria de sòl són:
 - a) Potenciar l'activitat agropecuària dels prats de sega i de pasturatge, fonamentalment, com una activitat necessària per a la conservació de la ramaderia convencional i transhumant a la Cerdanya.
 - b) Protegir el patrimoni natural i construït del patró agrícola segons la definició del Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran: els prats de sega, els marges o tanques de vegetació arbòria, els camins estructurants, els murs de pedra i les masies.

- c) Evitar les noves ocupacions i reduir la fragmentació de les parcel·les que componen la closa ceretana.
 - d) Protegir les comunitats vegetals com els boscos lineals que envolten les parcel·les i potenciar la vegetació entorn de la xarxa hidrogràfica.
 - e) Protegir les comunitats vegetals com els prats d'alta muntanya, que presenten una comunitat florística rica i en alguns casos endèmica.
 - f) Millorar la xarxa de camins i canals estructurants que són el nexa de relació i accés a les activitats, com ara la ramaderia i l'agricultura, que es duen a terme en aquests espais de valor.
 - g) Generar un nexa de relació i accés de la població a aquests espais, a més de promoure un model turístic sostenible que posi en valor les qualitats paisatgístiques de la closa ceretana.
4. Les determinacions específiques d'aquesta categoria de sòl son:
- a) Pel que fa a les edificacions
 - Es consideren compatibles les actuacions de reconstrucció i rehabilitació de construccions existents segons el que estableix el TRLUC, sempre que aquestes estiguin incloses al Catàleg de masies i cases rurals del municipi d'Alp.
 - Es prohibeix la nova construcció a excepció del que estableix el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció especial definit pel PTPAPA.
 - En la nova construcció pròpia d'una activitat agrícola o ramadera, cal garantir la màxima integració ambiental i paisatgística segons el que estableix el TRLUC.
 - b) Pel que fa a les infraestructures
 - Es consideren autoritzables les actuacions pròpies dels equipaments, serveis i activitats d'interès públic definides al TRLUC, si aquestes actuacions compleixen el que estableix l'article 47.5 del mateix document.
 - Es permeten les accions destinades a millorar la infraestructura en sòl no urbanitzable segons el Reial decret legislatiu 7/2015, referent als principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible.
 - c) Pel que fa a les actuacions d'interès públic
 - Es consideren compatibles les actuacions pròpies dels equipaments, serveis i activitats d'interès públic segons el que defineix el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció especial definit per el PTPAPA.
 - d) Pel que fa a la agricultura
 - Es prohibeix qualsevol altra activitat que pugui afectar negativament la integritat, continuïtat o funció dels elements que componen la closa ceretana segons la definició del Catàleg de Paisatge de l'Alt Pirineu i Aran: els prats de sega, els marges o tanques de vegetació arbòria, els camins estructurants, els murs de pedra i les masies.

- Es considera compatible la reactivació de l'activitat rústica de les parcel·les agrícoles abandonades.
- En el cas que la reactivació de l'activitat rústica requereixi la rompuda del sòl, aquesta queda condicionada a un tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i, per tant, l'activitat estarà subjecta al resultat d'aquest tràmit.
- Es consideren admissibles les construccions destinades a l'emmagatzematge de maquinària i productes agrícoles d'acord amb el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives a altres sòls no protegits i d'edificacions en desús o aprofitables.
- Es consideren incompatibles les construccions destinades al cultiu d'espècies vegetals o a la prestació de serveis propis dels centres de jardineria d'acord amb el TRLUC.
- Es considera incompatible la nova implantació de l'agricultura intensiva en sòls de protecció especial ecològic-paisatgista definits pel PDU de la Cerdanya.
- L'ús de fertilitzants i altres químics agrícoles al sistema de la closa ceretana queda regulat pel Reial decret 47/2022, de 18 de gener, referent a la protecció de les aigües contra la contaminació per nitrats de fonts agràries.

e) Pel que fa a la ramaderia

- Es considera compatible la nova construcció d'instal·lacions destinades a la cria d'animals, d'acord amb el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció especial definit pel PTPAPA.
- Es considera incompatible la construcció d'instal·lacions destinades a l'emmagatzematge o producció de serveis agropecuaris d'acord amb el TRLUC.
- Es considera incompatible la implantació de la ramaderia intensiva en sòls de protecció especial ecològic-paisatgista definits pel PDU de la Cerdanya.

f) Pel que fa a la silvicultura

- Per les característiques pròpies de l'activitat i l'estructura de la closa ceretana i dels prats d'alta muntanya, es prohibeix l'aprofitament forestal.

g) Pel que fa a la explotació de recursos naturals

- Per la fragilitat dels elements i les espècies que componen aquests sòls, es prohibeix l'explotació de recursos naturals i la seva selecció d'acord amb el TRLUC.

h) Pel que fa a altres activitats i usos

- Es consideren autoritzables les activitats cinegètiques relacionades amb les àrees privades de caça i la reserva nacional de caça d'acord amb allò establert a la Llei de caça i una altra legislació sectorial aplicable.
- Es consideren compatibles les activitats fotogràfiques, científiques i esportives que puguin afectar les espècies de fauna salvatge d'acord amb allò establert pel Decret 148/1992 i amb autorització prèvia de l'organisme competent.

- Es prohibeixen tots els altres usos que incompleixen algun dels requisits fixats als epígrafs d'aquesta normativa o contraris a les determinacions del Pla Territorial Parcial o a les de Pla Director Urbanístic.
5. Les condicions per a les edificacions afectes a l'explotació agro-ramadera són les següents:
- a) Es consideraran construccions i instal·lacions agropecuàries aquelles vinculades a l'explotació agrícola o ramadera, que poden ser agrícoles (petits coberts destinats a guardar les eines del camp, marges i barraques de pedra seca i molins d'oli, o grans coberts, magatzems i garatges agrícoles i la resta d'instal·lacions, com dipòsits, cellers i hivernacles), o ramaderes, que comprenen les pletes, granges i albergs d'animals. S'admet l'ocupació del subsòl amb les mateixes limitacions de superfícies establertes a continuació, ja sigui com a soterrani de l'edificació principal, o en forma independent, cas en el que caldrà incorporar al projecte estudi de integració paisatgística i de reposició del relleu existent.
 - b) La concessió de llicències s'ajustarà al contingut d'aquest POUM i de la Llei 3/2019, de 17 de juny, dels espais agraris.
6. Atenent al valor productiu i alhora ambiental d'aquests sòls es proposa elaborar un pla d'usos agrícoles i ramaders que en aquest indret no permeti que l'activitat agrícola s'intensifiqui i que incentivi l'ús reduït o nul de plaguicides en la major part de la superfície agrícola d'aquesta àrea. Aquest prestarà especial atenció als aspectes següents:
- a) Impulsar la recuperació dels marges arbustius i arbrats i també facilitar el pas de ramats i/o l'aprofitament dels farratges, sobre tot en els rostolls i també en els marges.
 - b) Afavorir el paisatge en mosaic i el manteniment d'espais oberts
 - c) Afavorir la conservació de les basses agrícoles, a fi que aquestes siguin gestionades amb criteris que permetin també la preservació de les poblacions d'amfibis de la zona, establint acords de conservació i restauració de basses amb els propietaris.
 - d) Protegir el paisatge, per que no es puguin fer passar en traçat aeri noves línies elèctriques ni ampliar en potència les existents.
 - e) Establir mecanismes administratius efectius de regulació, de vigilància i de sanció, a fi de garantir la vitalitat equilibrada del sòl agro-forestal i evitar que aquest es transformi a terciari.
 - f) Preservar els fons dels torrents, especialment aquells que contenen pantalles verdes lineals que atorguen a aquests un aspecte pintoresc, fan de corredors biològics naturals i, fins i tot, són d'una estètica remarcable. Fons de torrents que fan també la funció paisatgística i fan més agradable transitar pel territori rural del municipi.
 - g) Afavorir plantacions estratègiques que permetin redibuixar els diferents elements d'un paisatge i sobretot fer de pantalla entre alguns d'aquests.

135. Zona d'interès agropecuari. Camps extensius (R3b)

1. Aquest POUM inclou com a sòl no urbanitzable els terrenys ocupats pels camps de cultiu extensiu de la plana ceretana que, pel seu valor agropecuari, ecològic i econòmic, s'han de protegir de l'acció urbanitzadora.
2. Els objectius fonamentals en aquesta categoria de sòl són:
 - a) Potenciar com a activitat agrícola dels camps extensius com una activitat necessària per aconseguir la sobirania alimentària dels pobles pirinencs
 - b) Establir una superfície mínima de parcel·la per tal de garantir la rendibilitat de l'activitat agrícola
 - c) Evitar la nova ocupació i reduir la fragmentació de les parcel·les agrícoles
 - d) Jerarquitzar les vies rurals i els camins territorials relacionats amb l'activitat agropecuària
 - e) Protegir el patrimoni natural i construït de l'activitat agrícola
 - f) Promoure un model turístic sostenible que sigui compatible i que posi en valor les qualitats culturals i paisatgístiques del medi rural
3. Les determinacions aplicables a aquesta categoria de sòl no urbanitzable s'hauran d'ajustar a les normes d'ordenació territorial del Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i l'Aran relatives a la regulació dels sòls de protecció especial (particularment a l'article 2.8 de les seves normes); al Pla Director Urbanístic de la Cerdanya relatives a la regulació de les categories del sòl no urbanitzable (particularment al art. 2.2 de les seves normes); i respectar les unitats mínimes de cultiu establertes a l'Annex del Decret 169/1983.
4. Les determinacions específiques d'aquesta categoria de sòl són:
 - a) Pel que fa a les edificacions
 - Es consideren compatibles les actuacions de reconstrucció i rehabilitació de construccions existents segons el que estableixen el TRLUC, sempre que aquestes estiguin incloses al Catàleg de masies i cases rurals del municipi d'Alp.
 - Es consideren compatibles les noves construccions d'acord amb el TRLUC i les Normes del PDU de la Cerdanya sempre que se'n garanteixi la màxima integració ambiental i paisatgística.
 - b) Pel que fa a la infraestructura
 - Es consideren compatibles les actuacions pròpies de la infraestructura del sistema urbanístic de comunicació, així com de les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics d'acord amb el TRLUC.
 - Es permeten les accions destinades a millorar la infraestructura en sòl no urbanitzable d'acord amb el Reial decret legislatiu 7/2015, referent als principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible.
 - c) Pel que fa a les actuacions d'interès públic
 - Es consideren com a compatibles les actuacions pròpies dels equipaments, serveis i activitats d'interès públic d'acord amb el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora

del sòl de protecció territorial definit pel PTPAPA. En aquest cas, es requerirà l'aprovació d'un pla especial urbanístic amb la seva corresponent avaluació ambiental estratègica.

d) Pel que fa a la agricultura

- Es consideren incompatibles les parcel·lacions, segregacions o divisions de finques que impliquin el fraccionament de les inscrites al Registre en el moment de l'aprovació inicial d'aquest document sempre que faciliti o tingui com a finalitat facilitar la construcció d'edificació la implantació d'altres usos no permesos en sòl no urbanitzable segons el TRLUC.
- Les parcel·lacions, segregacions o divisions de finques han de complir les condicions i requisits establerts al TRLUC.
- Segons l'Annex del Decret 169/1983, a efectes de segregacions, la unitat mínima d'una parcel·la de cultiu de secà és de 4,50 ha.
- Es considera compatible la reactivació de l'activitat rústica de les parcel·les agrícoles abandonades.
- En el cas que la reactivació de l'activitat rústica requereixi la rompuda del sòl, aquesta queda condicionada a un tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i, per tant, l'activitat estarà subjecta al resultat d'aquest tràmit.
- Es consideren admissibles les construccions destinades a l'emmagatzematge de maquinària i productes agrícoles d'acord amb el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives a altres sòls no protegits i d'edificacions en desús o aprofitables.
- Es consideren admissibles les construccions destinades al cultiu d'espècies vegetals o a la prestació de serveis propis dels centres de jardineria d'acord amb el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives en altres sòls no protegits i d'edificacions en desús o aprofitables.
- L'ús de fertilitzants i altres productes químics agrícoles al sistema de la closa ceretana queda regulat pel Reial decret 47/2022, de 18 de gener, referent sobre la protecció de les aigües contra la contaminació difusa per nitrats de fonts agràries.

e) Pel que fa a la ramaderia

- Es considera admissible la construcció d'instal·lacions destinades a la cria d'animals, destinades a l'emmagatzematge i la producció de serveis agropecuaris d'acord amb el TRLUC, sempre que la seva implantació estigui justificada per la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció territorial definit pel PTPAPA.
- Es considera incompatible la implantació de la ramaderia intensiva en sòls de protecció territorial definits pel PTPAPA.

f) Pel que fa a la silvicultura

- Per la pròpia estructura i funció dels camps extensius de secà, es considera que l'aprofitament forestal és incompatible.

g) Pel que fa a la explotació de recursos naturals

- La implantació d'activitats d'explotació de recursos naturals i la selecció d'acord amb el TRLUC queda condicionada a la justificació de la inexistència d'alternatives raonables fora del sòl de protecció territorial definit pel PTPAPA. En aquest cas, es requerirà l'aprovació d'un pla especial urbanístic amb la seva corresponent avaluació ambiental estratègica per formalitzar la implantació d'aquestes activitats.

h) Pel que fa a les altres activitats i usos

- Es consideren autoritzables les activitats cinegètiques relacionades amb les àrees privades de caça i la reserva nacional de caça d'acord amb allò establert a la Llei de caça i una altra legislació sectorial aplicable.
- Es consideren compatibles les activitats fotogràfiques, científiques i esportives que puguin afectar les espècies de fauna salvatge d'acord amb allò establert pel Decret 148/1992 i amb autorització prèvia de l'organisme competent.
- Es prohibeixen tots els altres usos que incompleixen algun dels requisits fixats als epígrafs d'aquesta normativa o contraris a les determinacions del Pla Territorial Parcial o a les de Pla Director Urbanístic.

Títol X: PARÀMETRES URBANÍSTICS

Capítol I: DISPOSICIONS GENERALS

136. Paràmetres urbanístics

1. Aquesta normativa defineix els paràmetres urbanístics atenent al element fonamental al que fan referència, ja sigui la parcel·la, el carrer o la edificació.
2. A cada sistema d'ordenació estableix els paràmetres fonamentals per regular les construccions, i precisa, si s'escau, la seva definició.
3. A cada zona determina les dimensions concretes dels paràmetres utilitzats per regular les construccions.
4. En determinats aspectes aquesta normativa remet a les corresponents ordenances d'edificació, i a altres textos de caràcter legal o instruccions tècniques.

137. Paràmetres relatius als polígons, àmbits de millora urbana i sectors

1. A banda de les definicions concretes relatives a parcel·les, carrers i edificació o als sistemes d'ordenació, i a les dimensions específiques vinculades a cada categoria zonal, en les corresponents fitxes es fa referència i es determinen les dimensions dels següents paràmetres específics dels polígons i sectors:
 - a) Superfície
 - b) Índex d'edificabilitat bruta
 - c) Sostre edificable màxim
 - d) Percentatges de sòl mínim de sistemes
 - e) Densitat màxima d'habitatges bruta
2. Es considera superfície d'un polígon, àmbit o sector aquella delimitada precisament en els plànols de Zonificació i Ordenació Física i recollida en les corresponents fitxes dels mateixos; a la que podrà incorporar-se, si s'escau, la dels sistemes externs adscrits als mateixos.
3. Es considera índex d'edificabilitat bruta de cada polígon, àmbit o sector al resultat de dividir els metres quadrats edificables i susceptibles d'aprofitament privat (incloent, si s'escau els que s'hagin de cedir obligatòriament a l'administració actuant), per la superfície del mateix.
4. Es considera sostre edificable màxim de cada polígon, àmbit o sector, al total que es permet edificar susceptible d'aprofitament privat (incloent, si s'escau els que s'hagin de cedir obligatòriament a l'administració actuant).
5. Es consideren percentatges de sòl mínim de sistemes en cada polígon, àmbit o sector, a la proporció sobre la superfície total del polígon o sector, que aquesta normativa estableix per a cadascun dels sistemes.
6. Es considera densitat màxima d'habitatges bruta, al nombre màxim d'habitatges admès dividit per la superfície del corresponent polígon o sector.

138. Sistemes d'ordenació

1. Aquest POUM estableix tres sistemes d'ordenació de l'edificació per tal de classificar les diferents zones, que són:
 - a) Ordenació segons alineació de vial
 - b) Ordenació per edificació aïllada
 - c) Ordenació per ordenació específica
2. En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable directament ordenat i per a cada sistema d'ordenació i cada zona, aquest POUM estableix els valors dels paràmetres als que ha d'ajustar-se l'edificació. El planejament derivat podrà completar-los, però no modificar-los.
3. En sòl urbanitzable no ordenat directament seran els plans parcials els que, en base a les normes de cada zona, fixaran els valors dels paràmetres als que ha d'ajustar-se l'edificació.
4. En el sòl rústic regirà el sistema d'ordenació per edificació aïllada, amb les particularitats assenyalades en el títol dedicat a aquesta classe de sòl.
5. Sistema d'ordenació segons alineació de vial: És aquell on les edificacions s'adossen majoritàriament als fronts de carrer o espai públic, per tal de mantenir i reforçar la continuïtat de la seva alineació. Els paràmetres que determinen les característiques de la edificació són:
 - a) Alineació
 - b) Línia de façana i façana mínima
 - c) Amplada de carrer
 - d) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes
 - e) Mitgera
 - f) Profunditat edificable i espai lliure interior d'illa
 - g) Reculada de l'edificació
6. Sistema d'ordenació per edificació aïllada: És aquell on les edificacions es situen majoritàriament separades de tots els lindars de la parcel·la. Els paràmetres que determinen les característiques de la edificació són:
 - a) Superfície i front mínim de la parcel·la
 - b) Volum edificable
 - c) Ocupació màxima de la parcel·la i sòl lliure d'edificació
 - d) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes
 - e) Separacions o reculades mínimes
 - f) Edificacions auxiliars
 - g) Enjardinament

7. Sistema de ordenació per ordenació específica: És aquell on les edificacions es regulen, establint una morfologia i disposició singular i predeterminada. Els paràmetres que determinen les característiques de la edificació són:
- a) Alineacions
 - b) Volum edificable i edificabilitat
 - c) Ocupació màxima de la parcel·la
 - d) Alçada reguladora i nombre de plantes
 - e) Separacions mínimes
 - f) Cota de referència de la planta baixa
 - g) Perímetre regulador

Capítol II: PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

139. Tipus de paràmetres

Els paràmetres relatius a la parcel·la poden fer referència els següents elements:

- Parcel·la, unitat tipològica i illa
- Índex d'edificabilitat neta de parcel·la
- Intensitat d'ús per parcel·la
- Sostre edificable màxim de la parcel·la
- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la
- Ocupació màxima parcel·la
- Profunditat edificable
- Separacions als límits de la parcel·la i entre edificacions
- Espai lliure de parcel·la o d'una illa
- Era i espai comunitari
- Modificacions de la topografia
- Piscines

140. Parcel·la, unitat tipològica i illa

1. S'anomena parcel·la a la unitat de propietat cadastral reconeguda.
2. Per la seva singularitat en la ordenació tradicional ceretana es reconeix com a unitat tipològica al conjunt físic d'edificació, era i tancament. La superfície en planta de la unitat tipològica pot coincidir o no amb el total del terreny sobre el qual s'assenta. Als efectes d'aplicació d'aquesta normativa es considerarà com a parcel·la només la fracció de sòl ocupat per la unitat tipològica.
3. S'anomena illa a la mínima agrupació de parcel·les que confronten en tots els seus costats amb un carrer o espai públic.
4. Dels diferents costats d'una parcel·la s'anomena front a tot aquell que confronta amb un carrer o espai públic; laterals als que confronten amb altres parcel·les; fons, a aquell lateral que confronta amb l'interior de l'illa i fondària a la mínima distància entre el front i el fons de la parcel·la.
5. S'anomena parcel·la mínima a aquella que compleix amb les dimensions mínimes de superfície, forma, front i fondària mínimes establertes a una determinada zona.
 - a) La superfície mínima és aquella que ha de tenir una parcel·la per tenir condició d'edificable. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, la condició de front mínim s'haurà de complir al menys en un dels fronts.
 - b) La façana mínima és la longitud mínima que ha de tenir l'alineació oficial sobre, com a mínim, una de les façanes de la parcel·la.
 - c) L'exigència de superfície o façana mínima s'aplicarà en totes les zones on s'estableixi, excepte als solars existents i inscrits en el Registre de la Propietat

com a finques independents, prèviament a l'aprovació inicial d'aquest POUM, i a l'aprovació definitiva de qualsevol altra instrument de planejament si aquest ja ho exigia.

6. En els processos d'ordenació s'ha de procurar que les parcel·les tinguin una forma regular i han de complir amb la condició de parcel·la mínima.
7. Aquesta normativa estableix condicions per l'adequació topogràfica de parcel·les en pendent.
8. S'anomena solar a aquelles parcel·les que compleixen amb les condicions establertes a cada zona i amb els nivells d'urbanització exigits al TRLU.

141. Índex d'edificabilitat neta de parcel·la

1. La edificabilitat neta d'una parcel·la és el resultat de dividir el sostre total edificat en ella per la seva superfície.
2. En el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes, per sobre de planta soterrani, inclosa la sota-coberta. Es computaran també en la edificabilitat els cossos sortints tancats o semitancats i els patis de llums i els de ventilació que es trobin coberts.
3. La edificabilitat neta no superarà en les parcel·les en pendent la que resultaria de la parcel·la en un pla horitzontal.
4. L'edificabilitat total es calcula considerant els paràmetres d'edificabilitat de cada zona, per aplicació del coeficient d'edificabilitat net a cada illa o per aplicació del coeficient d'edificabilitat brut del sector.
5. Si es produeixen cessions obligatòries per canvis de traçat o re-alineacions, l'edificabilitat es calcularà sobre la superfície resultant de la parcel·la un cop ajustada l'alineació.

142. Intensitat d'ús per parcel·la

1. En una determinada zona es pot establir una intensitat d'ús residencial per parcel·la, exigint per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a construir-la.
2. Aquest índex s'establirà en forma de fracció en la qual el numerador sempre serà la unitat d'habitatge i el denominador la superfície de parcel·la neta per a la construcció de la parcel·la.
3. La intensitat d'ús residencial aplicat a la superfície de la parcel·la de que es tracti determinarà el nombre màxim d'habitatges que s'hi puguin construir. Aquest paràmetre s'inclourà en el acte de concessió de la llicència municipal d'obres com a condició limitadora d'aquesta, i haurà d'inscriure's en el registre de la propietat, juntament amb la condició d'indivisibilitat de la parcel·la, si s'escau.

143. Sostre edificable màxim de la parcel·la

1. En determinades zones es pot establir un sostre edificable màxim per parcel·la.
2. Aquest sostre edificable màxim comprèn la suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de planta baixa i planta pis.

3. Són computades també al 100%, per aquest càlcul, les superfícies dels cossos sortints tancats i edificacions auxiliars a excepció de les casetes de depuració de les piscines i altres instal·lacions similars que no superin 1,2 m d'alçada.
4. Els cossos sortints semitancats i els porxos oberts en dos de les seves cares, computaran un 50%, i les pèrgoles un 10%.
5. No seran computades les superfícies d'accessos de titularitat pública sota pòrtics, ni els porxos públics oberts, ni les superfícies de sostre per a equipaments de titularitat pública, ni els cossos sortints oberts.
6. La superfície de la planta soterrani no computa a efectes d'edificabilitat, però si ho fa la part de les golfes o planta sota coberta, la qual alçada superi 1,50 m.

144. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

1. En determinades zones es pot establir un nombre màxim d'habitatges per parcel·la.
2. Aquest nombre màxim seria el límit admissible d'habitatges expressat en unitats d'habitatge per m² de solar.
3. A efectes de densitat es considerarà el càlcul del nombre d'habitatges per excés respecte les fraccions.

145. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la és el quocient entre la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. Els cossos volats oberts, les pèrgoles, piscines, pistes esportives i altres construccions auxiliars, quan siguin descobertes, no computaran a efectes d'ocupació.
3. Tampoc computaran a efecte d'ocupació les casetes de depuració que no superin 1,2 metres d'alçada. Les piscines s'han de disposar enterrades sense que sobresurtin en cap punt més d'un metre per sobre la cota natural del terreny, ni la làmina d'aigua estigui a menys de dos metres de qualsevol partió.
4. Les plantes soterrani resultants d'excavació o anivellament no podran sobrepassar l'ocupació màxima en el cas d'edificacions unifamiliars. En les plurifamiliars, podrà sobrepassar-se fins a un 20% més l'ocupació màxima en planta soterrani, sempre que s'asseguri que aquest espai es condicionarà com a jardí a nivell de planta baixa.
5. En el cas d'habitatges plurifamiliars s'admet la ocupació del subsol amb aparcaments.
6. En les zones industrials s'admet una ocupació del subsol del 80% de la superfície del solar.

146. Profunditat edificable

1. La profunditat edificable és la distància o distàncies normals a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior. Defineix el pla o plans de façana a l'espai lliure interior de l'illa, i es delimita per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació.

2. La posició de la línia posterior d'edificació està calculada per a cada illa i dibuixada en els plànols d'ordenació d'acord amb les normes que s'especifiquen per a cada zona.
3. Aquest límit no afecta la profunditat edificada dels edificis preexistents, que es respecta, encara que superi la que resulta de l'aplicació dels criteris propis de la zona. No obstant, en l'ampliació del volum o sostre dels edificis preexistents, la nova construcció haurà de respectar la profunditat edificable, la concreta delimitació la qual resulta de la dibuixada en les restants parcel·les de l'illa. D'haver-hi diferents línies de profunditat, s'estarà al que correspon a la parcel·la o parcel·les contigües o confrontants. En qualsevol cas, tindrà aplicació predominant la qualificació expressa de la profunditat edificable, si els plànols d'ordenació o aquesta normativa indiquen la mesura d'aquest paràmetre.
4. L'ocupació en planta soterrani i en planta baixa de l'espai lliure interior d'illa, es regula per normes específiques definides per a cada zona.
5. Es permet la construcció de piscines fora de la profunditat edificable. No serà necessari cap tipus de reculada a les partions. Les casetes de depuració, en el cas de situar-se fora de la profunditat edificable, hauran de situar-se al fons de la parcel·la amb una alçada màxima de 1,20 metres, o soterrades.

147. Separacions als límits de la parcel·la i entre edificacions

1. Són les distàncies a guardar per l'edificació o edificacions principals i els seus cossos sortints a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la.
2. Les modalitats de separacions o reculades de forma voluntària són:
 - a) A tot el front de l'alineació de l'illa
 - b) A totes les plantes d'un l'edifici
 - c) A les plantes pis
3. Les de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure a conseqüència de les mateixes es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al municipi, perquè el destini a l'eixamplament del vial i les obres d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris. L'ordenació precisa es definirà en un Pla Especial o en el propi Projecte d'Urbanització. L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada oficial del vial. La profunditat es determinarà partint de l'alineació del vial i no de la reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte sempre l'amplada oficial del vial. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les de Projecte d'Urbanització.
4. Les separacions o reculades de la modalitat b) no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada, ni a augments d'alçada reguladora, ni modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial. S'admetran si compleixen els següents requisits:
 - a) Que la reculada s'iniciï a més de tres metres de cada mitgera, o es tracti la paret mitgera que queda al descobert

- b) Que es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública
5. Les reculades de la modalitat c) això és, en plantes pis, es permeten quan concorrin els següents requisits:
- a) Que els edificis projectats tinguin una façana de més de deu metres
 - b) Que la separació entre paraments oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llums mixtes
 - c) Que la reculada s'iniciï a més de 3,00 metres de cada mitgera, o es tracti la paret mitgera que queda al descobert
6. A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:
- a) En planta baixa, es permeten façanes porticades formant porxos, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la façana sigui com a mínim d'un metre i l'alçada lliure mínima de 3,00 metres.
 - b) Els propietaris de les finques reculades hauran d'assumir les despeses del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, llevat que aquestes s'haguessin reculat també. En l'atorgament de tota llicència d'edificació s'entendrà inclòs aquest condicionament.
7. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretén preservar la intimitat i assegurar els nivells d'il·luminació i insolació adequats. A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis pròxims serà igual o major a la meitat de l'alçada del volum de menor alçada amb un mínim de 4 m.
8. Les separacions mínimes entre edificacions dins d'una mateixa parcel·la són:
- a) En edificis de PB i PB+1 4 m
 - b) En edificis de PB+2 6 m
 - c) En edificis de PB+3 o més 8 m
 - d) Sempre s'aplicarà en funció de l'alçada màxima de cada zona. Si no existeix cap obertura en les façanes confrontants, aquestes separacions no són obligatòries.
9. Les plantes soterrani resultants de desmunts, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes als lindars de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis.

148. Espai lliure de parcel·la o d'una illa

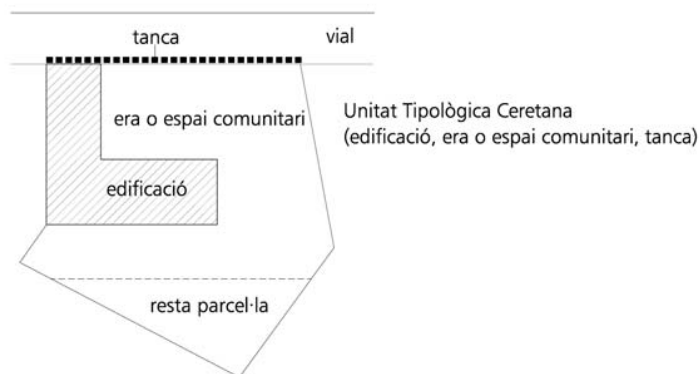
- 1. És el resultat d'aplicar en qualsevol parcel·la les regles d'ocupació, profunditat edificable o separacions a les diferents parts o costats d'una parcel·la.
- 2. L'espai lliure de la parcel·la no podrà ser objecte d'ocupació en superfície, llevat de l'aparcament i l'emmagatzematge de materials que s'admeti en la part posterior de la parcel·la.

3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures amb subjecció als requisits normals establerts en aquesta normativa pels patis mancomunats.
4. Els propietaris podran cedir gratuïtament al municipi aquests espais lliures, sempre que consideri que concorren raons d'interès públic, el que comportarà pel municipi el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics.
5. L'espai lliure en el front d'una parcel·la s'anomena en alguns casos o reglaments pati davanter de la parcel·la, i pati posterior el que es situa al fons de la mateixa.
6. Si les regles d'ocupació o fondària edificable s'estableixen pel conjunt d'una illa, donen lloc a l'espai lliure o pati d'illa.
7. L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
8. La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes a les corresponents zones, categories de sòl de desenvolupament, o a les específicament determinades pel planejament, i ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.

149. Era i espai comunitari

1. L'era és l'espai lliure d'ús privat vinculat a l'edificació rural tradicional i està envoltat per una tanca opaca d'alçades variables que conforma el concepte d'unitat tipològica ceretana.
2. Aquest espai manté la consideració d'era pròpiament dita a l'àmbit específic del sòl urbà consolidat i majoritàriament edificat en una mateixa illa o front d'illa, mentre que es defineix amb el concepte d'espai comunitari el referent evolucionat de l'era per a la resta de sòls, és a dir, per al sòl urbà no consolidat, el sòl urbanitzable i el sòl urbà consolidat majoritàriament no edificat. El fet de considerar als nous creixements residencials, d'habitatge tradicional ceretà amb un seguit de paràmetres diferents als del sòl urbà consolidat per l'edificació, permet associar l'era com a element exclusiu del patrimoni urbà ceretà sense que les noves especificacions normatives afectin al seu caràcter. D'aquesta manera, i per a la resta de la normativa, diferenciarem entre l'era, per referir-nos a l'ordenació tradicional ceretana dins del sòl urbà consolidat i edificat, i espai comunitari per als desenvolupaments residencials d'habitatge ceretà al sòl pendent d'edificació.
3. Tant l'era com l'espai comunitari de la unitat tipològica no es podran orientar únicament al nord.
4. Dins de l'era i de l'espai comunitari no es permetrà la col·locació d'elements divisoris de cap tipus com ara tanques o parets.
5. La unitat habitatge-era o habitatge-espai comunitari a més d'alinejar-se al carrer, s'ha d'alinejar com a mínim a un altre límit de parcel·la.
6. La superfície de l'era o de l'espai comunitari, en relació a la superfície total de la unitat tipològica, no podrà ser inferior al 40%. Aquest percentatge s'aplicarà a la totalitat de la unitat tipològica, que és la denominació que el planejament històricament ha assignat al conjunt de l'edificació més l'era (o espai comunitari). S'entén que el conjunt unitat tipològica pot no exhaurir tot el sòl de

la parcel·la, en funció de l'ordenació que es proposi en algun cas. Aquest espai sobrer es denomina resta de parcel·la, i tot i que genera edificabilitat, haurà de romandre lliure d'edificació i d'elements auxiliars, i mantenir-se al màxim possible en estat natural, pel que fa a plantació i jardineria.



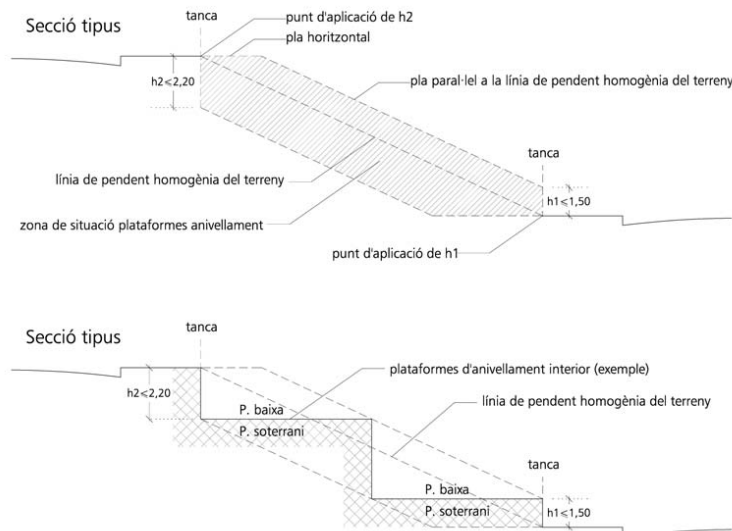
7. Tot habitatge haurà de tenir façana i accés a l'era o espai comunitari.
8. Tot projecte d'edificació haurà de situar la major part de les seves instal·lacions en un espai adient fora de l'angle de visió des de la via pública. En aquest cas, tant l'era com l'espai comunitari haurà de disposar d'un espai per aquest tipus de serveis, sempre i quan les seves dimensions així ho permetin sense causar perjudicis als propis habitants de la unitat tipològica.
9. Només es permet l'accés rodat per a vehicles en aquelles eres o espais comunitaris de les unitats tipològiques, quan aquestes donin a vials adequats per aquest tipus de circulació motoritzada.
10. D'una altra banda es condicionarà un possible accés motoritzat a l'era d'acord amb l'estat i dimensions dels portals de les unitats tipològiques, privilegiant en tot moment les preexistències i la qualitat ambiental de l'interior en detriment del pas de vehicles al seu interior.
11. Es podrà accedir a la planta soterrani des de l'interior de l'espai comunitari, des de l'era del sòl urbà consolidat pendent d'edificar, o des de l'exterior de la unitat tipològica.
12. Només es permetrà la construcció de piscines en aquelles eres adequades per les seves dimensions i geometries, sempre i quan no es desvirtui el caràcter de la unitat tipològica.
13. Pel que fa als espais comunitaris dels nous sectors de sòl de desenvolupament, es permetrà la construcció de piscines comunitàries respectant les especificacions entorn als l·lindars mínim respecte a les parcel·les veïnes i quedant integrades al paisatge.

150. Modificacions de la topografia

1. En parcel·les amb pendent superior al 30% es reduirà el percentatge d'ocupació, sempre i quan no s'indiqui el contrari en la regulació d'una zona o sector:
 - a) parcel·les amb pendent superior al 30% i inferior o igual al 60%: reducció en 1/3

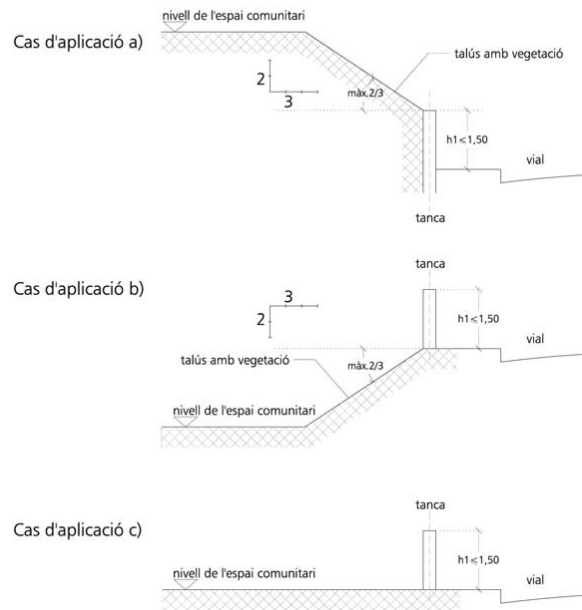
- b) parcel·les amb pendent superior al 60% i inferior o igual al 100%: reducció en 1/2
 - c) parcel·les amb pendent superior al 100%: es prohibeix l'edificació.
2. L'adaptació topogràfica i el moviment de terres són actes subjectes a llicència urbanística.
3. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de tal forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:
- a) Les plataformes d'anivellament en qualsevol punt no podran situar-se a més d'un metre i mig per sobre, o a més de 2,20 m per sota de la cota natural del terreny. Es podran utilitzar talussos amb vegetació que no superin un pendent màxim de proporció 2/3, sent 2 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal, segons queda recollit a l'esquema següent.

Adaptació topogràfica en ordenació d'edificació aïllada.
a) Cas general d'aplicació.



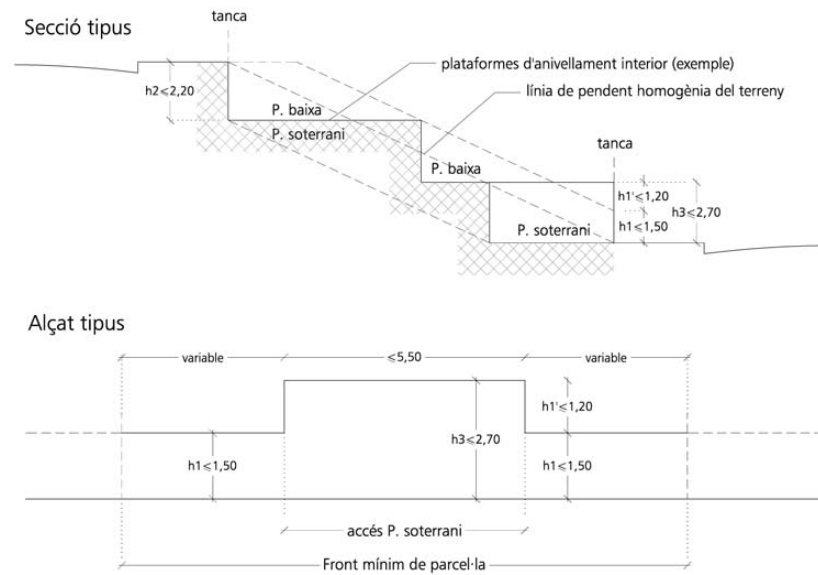
- b) Els talussos que es construeixin tindran, com a màxim, un pendent de proporció 2/3, sent 2 la seva dimensió vertical i 3 l'horitzontal
- c) Els murs de contenció de terres al límit de parcel·la parcel·la amb el veí o amb el carrer no podran excedir, en cap punt, una alçada de 1,20 metres per sobre de la cota natural del límit del terreny ni una alçada superior a 2,20 metres per sota de a cota natural del límit. A límit a vial en cas de parcel·les amb inclinació trobo que és poc, caldria com a mínim permetre 2,00m. A límit de parcel·la amb veïns no alterar. L'alçada màxima ha d'anar en relació a l'alçada màxima permesa de les tanques.

Detall de l'arrencada del talús i la tanca.



- d) Els murs interiors de contenció de terres no podran excedir, en la part vista, una alçada de 3,70 metres (2,20 metres per sota i 1,50 metres per sobre de la rasant del terreny natural) ni 4,20 metres per a les parcel·les d'ús industrial i terciari.
- e) La separació mínima entre murs consecutius serà de quatre metres i mig (4,50 metres).
- f) La cota de referència serà la del terreny natural o la línia virtual que uneix els extrems de parcel·la previ a tota intervenció.
- g) En parcel·les amb pendents pronunciades, on la implantació de la planta soterrani suposi una excavació excessiva del terreny existent, es permetrà que la cara superior del forjat del sostre de la planta soterrani estigui com a màxim 1,20 metres per sobre de la plataforma d'anivellament situada a 1,50 metres damunt la línia de pendent homogeni del terreny, i amb un màxim de 5,50 metres d'amplada al front de la parcel·la, no suposant en cap cas més del 40% de la longitud total de l'alineació. En tot cas, la resta del front de parcel·la haurà de mantenir la cota donada per la plataforma d'anivellament situada a 1,50 metres per sobre de la línia de pendent homogeni del terreny, segons es detalla al següent esquema

Adaptació topogràfica en ordenació d'edificació aïllada.
b) Cas d'aplicació en terrenys amb pendents pronunciades.



- h) A la planta soterrani que es defineix al anterior del present article podrà situar-s'hi l'aparcament i espais auxiliars de l'edificació fins al límit de parcel·la. Aquesta planta soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat ni ocupació, si bé no podrà ocupar més del 10% de la superfície del solar
- i) Els projectes constructius hauran d'acompanyar-se de plànols de seccions topogràfica longitudinal i transversal a escala mínima de 1:200, amb indicació de la rasant actual del terreny, secció modificada de la rasant actual del terreny, de la línia de pendent homogènia del terreny i situació relativa de la edificació proposada, així com l'alçat de les tanques.

151. Piscines

1. Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni edificabilitat, i poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una distància mínima de 1,50 metres respecte dels llinars a carrer i veïns per tal d'evitar afectacions a les tanques.
2. Les piscines s'han de disposar enterrades sense que sobresurtin en cap punt més d'un metre per sobre la cota natural del terreny, ni la làmina d'aigua estigui a menys de dos metres de qualsevol partió.
3. Els armaris que continguin la maquinària de la piscina que per les seves reduïdes dimensions no siguin practicables, podran situar-se adossats a les tanques i no computaran als efectes de càlcul de l'ocupació per edificacions auxiliars, sempre i quan estiguin soterrades o no superin 1,2 m d'alçada per sobre la cota natural del terreny.
4. Les piscines hauran d'incorporar obligatòriament 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 III: PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

152. Tipus de paràmetres

Els paràmetres relatius al carrer fan referència als següents elements:

- Alineació a carrer
- Amplada del carrer
- Rasants del carrer
- Alineació de l'edificació respecte del carrer
- Tanques i jardins

153. Alineació a carrer

1. És la establerta oficialment als corresponents plans o projectes d'urbanització, que pot coincidir o no amb els límits de les parcel·les existents.

154. Amplada del carrer

2. És la distància entre dos costats del carrer que es pren com a referència, si s'escau, per determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.
3. Si les alineacions de carrer estan constituïdes per rectes i corbes paral·leles de manera que llur distància sigui constant en tot un tram de vial entre dos transversals, es prendrà aquesta distància com a ample de carrer.
4. Si les alineacions de carrer no són paral·leles o presenten eixamplaments, estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com a amplada per cada costat d'un tram de carrer comprès entre dues transversals l'ample general de la via de que es tracti.
5. S'entendrà per amplada puntual de carrer per un punt d'una alineació, la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix carrer. Aquesta és l'amplària que establirà el valor sobre el qual es calcularà l'alçada en aquelles zones en què aquesta relació sigui determinant.
6. L'amplada de carrer és el que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb front a carrers de nova obertura, l'amplada serà el que en virtut del corresponent Pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquests efectes, es cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució. Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als que s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

155. Rasants del carrer

Les rasants del carrer són les establertes als corresponents plans o projectes d'urbanització, que poden coincidir o no amb les existents.

156. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. La alineació de la edificació respecte del carrer és la línia que estableix al llarg del mateix els límits de la parcel·la, i en el sistema d'ordenació segons alineació de vial, el de l'edificació.

2. S'anomena front principal d'una parcel·la o d'un edifici en el sistema d'ordenació segons alineació de vial, aquell que fa front al carrer o espai públic.
3. Si una parcel·la o un edifici confronta amb diferents trams no continus de carrer o espai públic, es considera que té més d'un front i haurà de respectar les corresponents determinacions i dimensions en tots ells.
4. S'haurà de garantir l'amplada lliure mínima de pas de vehicles del vial en 3,50 metres (5,00 m en vials sense sortida) per tal de permetre l'accés als serveis públics, mantenint en tot moment la mateixa forma en planta que la finca precedent. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.

157. Tanques i jardins

1. Les tanques amb front a carrers i espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests.
2. En determinats casos es permetrà retirar la tanca amb l'objectiu de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai entre edificació i alineació pública, haurà de mantenir-se enjardinat, a càrrec del propietari d'aquest sòl.
3. En l'execució material de les tanques s'haurà d'assegurar una imatge de conjunt coherent de cada àmbit, d'acord amb els següents criteris:
 - a) Per a les zones residencials amb edificació aïllada, l'alçada màxima de les tanques serà de 2,00 m, podent ser opaques fins a una alçada màxima de 1,00 m i translúcides (reixes, tela metàl·lica, piquets de fusta o preferentment, amb vegetació d'arbust viu) fins als 2 m. En parcel·les amb molta pendent es podrà separar la part massissa en trams horitzontals que en cap punt excedeixin de 1,00 metres d'alçada. No s'admeten acabats amb elements que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
 - b) S'utilitzarà la vegetació de les tanques i jardins com a element d'integració paisatgística de les construccions existents.
4. Cal diferenciar entre la tanca, vinculada a l'era o espai comunitari juntament amb l'edificació i que forma part indissoluble del concepte d'unitat tipològica ceretana i la resta de tanques que delimiten la parcel·la total, en el cas que aquesta tingui una major superfície que la ocupada per la unitat tipològica.
 - a) Els elements de mobiliari urbà i domèstics tradicionals, com ara fonts, seients i bancs, jardineres i les portalades d'accés a l'interior de l'era, afegits a la tanca de la unitat tipològica tradicional ceretana, tant a carrers com a dins de la parcel·la, hauran de ser conservats sempre que no quedin afectats per les noves alineacions especificades als plànols de Zonificació i Ordenació Física.
 - b) Els portals preexistents d'accés a l'era s'hauran de mantenir en òptimes condicions, i es podran rehabilitar les portalades de fusta sempre i quan es mantingui el disseny, material i qualitats originals i els nous elements tècnics com porters automàtics, bústies comunitàries i d'altres quedin perfectament integrats al conjunt.
 - c) La tanca de la unitat tipològica que confronti amb un carrer o un espai públic haurà de ser opaca, acabada obligatòriament amb pedra o

arrebossat de morter de calç. En qualsevol cas, el projecte d'edificació haurà d'anar acompanyat d'un estudi tipològic de les tanques de l'entorn urbà pròxim, per tal de poder justificar l'ús de materials i revestiments que en garanteixin la integració, i aquestes no podran ser inferiors a 1,20 metres ni superiors a 2 metres d'alçada.

- d) La portalada d'accés a l'espai comunitari haurà de ser dissenyada seguint la forma tradicional, acabada amb teulada a dues aigües i coberta amb llosa o teula segons correspongui, integrant tots els elements comunitaris, tals com i porters automàtics i bústies, a més de seguir uns criteris compositius del tot respectuosos amb l'entorn construït ceretà.
 - e) En cas que la parcel·la sigui més gran que els límits d'ocupació en planta de l'edificació més l'era o espai comunitari, la part sobrant de la parcel·la es podrà deixar sense tancar o si es tanca es podrà fer amb piquets de granit i cablejat horitzontal, el qual podrà incorporar arbustiu viu. Tanmateix es podrà completar amb una paret de pedra del país rejuntada amb morter de color clar i amb una alçada màxima de 0,6 metres.
5. La disposició i organització dels jardins o espais verds privats ha de considerar la seva integració en l'entorn natural i les característiques de les zones verdes públiques. Caldrà mantenir la vegetació existent, utilitzar espècies autòctones o naturalitzades, en cap cas espècies al·lòctones i facilitar el drenatge i la recollida de les aigües pluvials.

Capítol IV: PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

158. Tipus de paràmetres

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

- Edificació principal i auxiliars
- Sostre d'un edifici
- Volum edificable i gàlib d'un edifici
- Façanes d'un edifici
- Paret mitgera
- Alçada reguladora i alçada màxima
- Nombre de plantes
- Alçada lliure d'una planta
- Planta baixa
- Planta soterrani
- Planta pis i planta àtic
- Planta sota coberta
- Coberta
- Cossos sortints
- Piscines
- Elements tècnics i compostius d'un edifici
- Patis de llums i ventilació

159. Edificació principal i auxiliars

1. Es considera edificació principal aquella que acull les activitats pròpies de cada zona (residencial, comercial, industrial, dotacions).
2. Es consideren auxiliars els edificis que no formen part del cos principal de l'edificació on s'admeten usos de garatge, trasters, bugaderies, hivernacles, vestuaris, porxos o usos similars.
3. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a allò establert en la regulació de cada zona o en el Pla Parcial corresponent pel que fa a sostre edificable, ocupació en planta, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.
4. Les superfícies i dimensions mínimes de les edificacions i dels seus elements constructius i instal·lacions hauran d'acomplir l'establert al Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat o normativa que els substitueixi.

160. Sostre d'un edifici

És la suma de totes les superfícies cobertes (expressat en metres quadrats), corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de planta baixa i pisos.

161. Volum edificable i gàlib d'un edifici

1. Volum edificable es considera el sumatori del conjunt d'espais edificables tancats de totes les plantes d'un edifici.
2. El volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o varies edificacions principals i destinar-ne part del volum per a edificacions auxiliars.
3. Els cossos sortints tancats i les edificacions auxiliars computaran a efectes de volum, a excepció de les casetes de depuració de les piscines i altres instal·lacions similars si no superen 1,2 m d'alçada. Els cossos sortints semitancats i porxos oberts en dos dels seus costats computaran al 50% en el càlcul de l'edificabilitat i les pèrgoles al 10%.
4. S'anomena gàlib d'un edifici a la envoltant que resulta conseqüència de la seva definició, per exemple en el sistema d'ordenació específica; o bé, per aplicació de les regles d'ocupació, separació a partions i alçada reguladora.

162. Façanes d'un edifici

Entre les façanes d'un edifici es distingeixen les principals, que donen front als carrers o espais públics; les posteriors, que ho fan al pati d'illa o de parcel·la; i les laterals, que donen front a les partions de les parcel·les veïnes. A les façanes principals no s'admeten aparells d'A/C que siguin visibles des de la via pública.

163. Paret Mitgera

1. La mitgera és la paret lateral, limit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments fins la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per patis de llums o de ventilació, de caràcter mancomunat. En el supòsit de mitgeres provisionals, es protegiran de la pluja amb un envà o element constructiu de similar protecció que es pintarà o revestirà com la façana de l'edifici.
2. Quan com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altra causa, puguin sorgir mitgeres al descobert, hauran d'acabar-se amb materials emprats a la façana, o de forma optativa, retirar-les un metre per permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractés.
3. Si la mitgera que resulti de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només es podran edificar els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 30° graus.
4. En la resta de casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars per a que compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a acabaments de parcel·la corbs o fraccionats, o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que es contenen en aquest article
5. En cas de l'enderroc d'una edificació, el promotor haurà de tractar les mitgeres que quedin descobertes, encara que aquestes ho siguin de forma provisional, amb arrebossats o pintura del nivell de qualitat d'una façana.

6. De forma específica per a les edificacions d'habitatge tradicional rural és obligatòria la construcció d'aquestes mitgeres definitives amb pedra segons la tradició constructiva de la zona.
7. En les edificacions existents regulades per l'ordenació tradicional ceretana que disposin d'un call serà obligatòria la seva conservació i millora mitjançant una pavimentació sempre i quan no es superi l'amplada màxima de 1 metre.

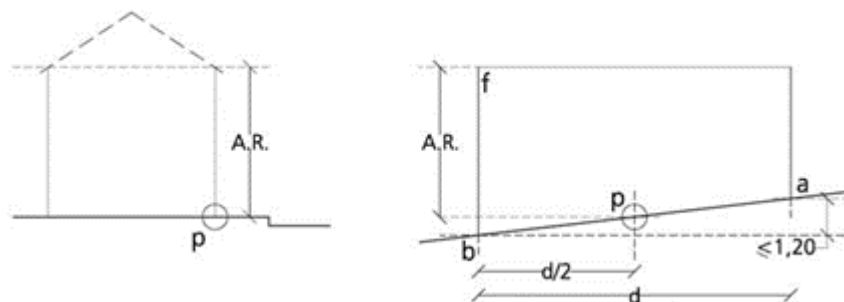
164. Alçada reguladora i alçada màxima

1. L'alçada reguladora és aquella que poden assolir les edificacions.
2. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes, són les que estableixen les normes aplicables a cada zona, atenent a l'ample del carrer, a que hi donin front els edificis.
3. L'alçada reguladora es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana des del pla de referència, fins la intersecció amb el pla horitzontal que serveix de referència a línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.
4. L'alçada màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana des del pla de referència, fins al punt més alt de la coberta.
5. La determinació del pla de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per cada un dels supòsits següents:

a) En edificis amb front a una sola via:

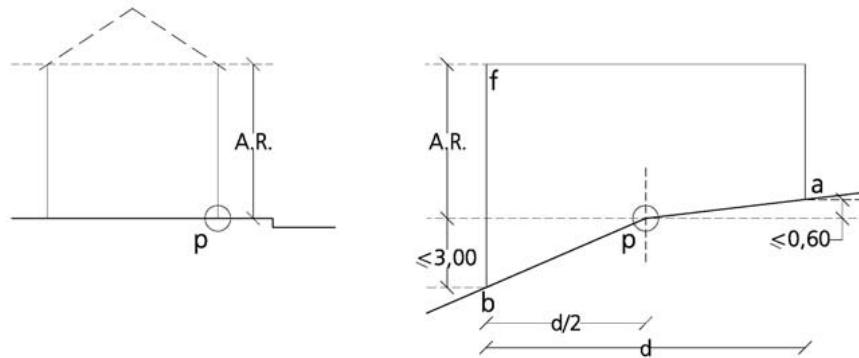
- Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de la mateixa és menor de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

a) Si $a-b \leq 1,20$ metres el punt d'aplicació p es prendrà des del centre de la façana:



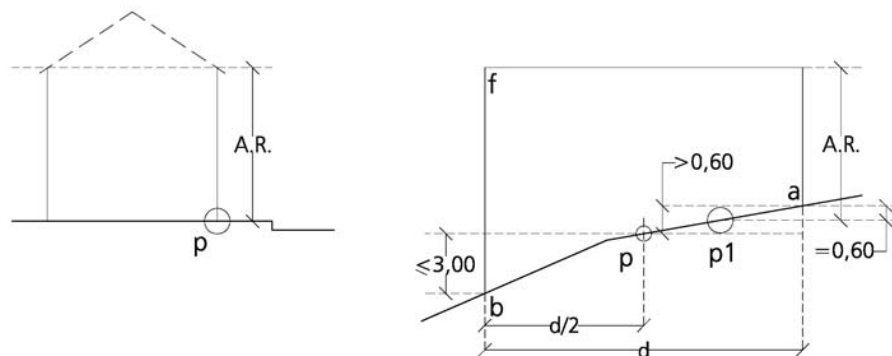
- Si la diferència de nivells és major de 0,60 m, l'alçada reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

b) Si $a-p \leq 0,60$ metres i $b-p \leq 3,00$ metres, el punt d'aplicació es prendrà des del centre de la façana:



- Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més de 3 m per sota d'aquell punt d'aplicació d'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi. En cada un dels trams, l'alçada reguladora es mesurarà segons les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.

c) Si $a-p > 0,60$ metres i $b-p \leq 3,00$ metres, el punt d'aplicació es prendrà des del punt p1:

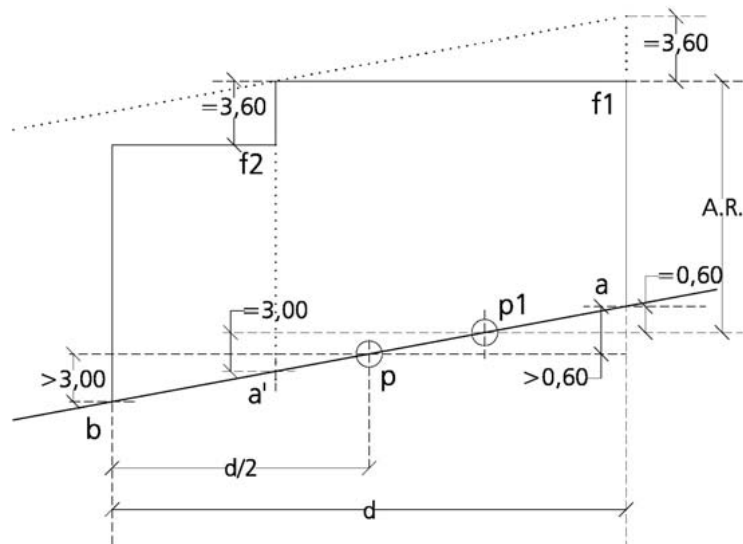


- b) En edificis amb front de dues o més vies, formant cantonada o xamfrà: La alçada reguladora màxima es determinarà com si fossin façanes independents. Si l'alçada fos la mateixa en cada front de vial, s'aplicarà allò disposat en l'apartat anterior, operant però, amb el conjunt de façanes desplegades com si es tractés només d'una.

d) Si $a-p > 0,60$ metres i $b-p > 3,00$ metres, el punt d'aplicació es prendrà des del punt p1:

$a-p1 = 0,60$ metres;

$a'-p1 = 3,00$ metres



c) Els edificis amb front a dos dues o més vies que no formin cantonada o xamfrà es regularan com si fossin edificis independents. En tot cas es poden realitzar ajustos de més o menys un metre per ajustar les alçades dels forjats.

6. Per sobre de l'alçada reguladora màxima, només es permetran:

- La coberta de l'edifici, amb pendents compreses entre el 30% i el 50%, l'arrencada de la qual se situï sobre unes línies horitzontals situades als plans interiors de façana- anterior i posterior- de l'edifici, amb una alçada màxima de carener regulada a les normes aplicables a cada zona.
- Es permet utilitzar la cambra d'aire de la coberta com a espai habitable si aquest queda vinculat a l'habitatge de la planta inferior en cas d'edificacions amb ús residencial, o per a habitacions d'instal·lacions hoteleres, sense superar en cap cas l'edificabilitat neta resultant per a cada parcel·la.
- Les caixes d'escala o elements de maquinària tècnica de l'edifici, sempre que quedin dintre del gàlib teòric o real definit per les línies de la coberta que, arrancant de l'alçada reguladora màxima d'ambdues façanes, fins el punt mig entre façanes. En el supòsit que s'adopti per aquests elements una coberta plana, aquesta solament serà accessible per al seu manteniment.
- La coberta de l'edifici, que arrancarà a una alçada no superior a la reguladora i tindrà un vol màxim determinat pel vol dels ràfecs.

- e) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada màxima de seixanta (60) centímetres.
 - f) Els àtics, segons les condicions i característiques establertes a aquesta normativa.
 - g) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors, que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima, ajustant la seva alçada a l'establert al CTE i mesurant-la des del punt més alt del paviment del terrat.
 - h) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà excedir de 1,80 m, si són opacs i de 2,20 m si són transparents, reixes o similars.
 - i) Els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, parallamps, antenes, dipòsits, acumuladors, aparells d'aire condicionat i panells per a la captació d'energia solar, que hauran d'estar ben especificats en el projecte arquitectònic.
 - j) Els remats decoratius de les façanes.
7. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada reguladora màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
8. En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes dels cossos principals podran establir-se amb una variació absoluta de més/menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a referència pel càlcul esmentat el centre de gravetat del volum o volums projectats.
9. S'entendrà per forjat de la darrera planta aquell sobre el qual es forma la coberta, independentment que exhaurixi o no l'alçada reguladora màxima admissible.
10. Es consideraran com plantes sota coberta aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per a la formació de la sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0,30 metres sobre l'últim forjat real sense que el total superi l'alçada màxima admesa a la zona corresponent.
11. Els valors de les alçades màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en la normativa de cada zona.

165. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes és el límit de les permeses dins de l'alçada reguladora a cada zona.

166. Alçada lliure d'una planta

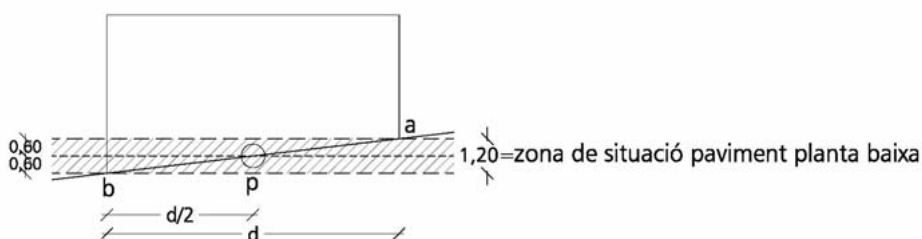
L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau, en tant que l'alçada construïda d'una planta és la distància entre els seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

167. Planta baixa

1. Edificació segons alineació de vial

En el sistema d'ordenació segons alineació de vial la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat com a màxim a 1,00 m per sobre o dessota de la rasant del vial, comptats a la mitjana dels punts de major i menor cota al front de parcel·la.

- En els casos que, a conseqüència de la pendent del terreny, hi hagi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts al punt anterior, s'entendrà per planta baixa la que es trobi, per a cada tram frontal de parcel·la, en posició inferior.
- En el cas que una única parcel·la doni a dos carrers, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les.
- En el cas de la tipologia d'edificació tradicional ceretana, es defineix la planta baixa com aquella que té el paviment entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota en relació al carrer o espai lliure, per aquells volums d'edificació arreglats al mateix. Per a la resta de volums d'edificació, tindran el paviment entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota respecte del nivell de l'era o de l'espai comunitari



- a: extrem superior de la rasant de la façana
 b: extrem inferior de la rasant de la façana independitzada
 d: longitud de la façana
 p: punt d'aplicació A.R.

2. Edificació aïllada

En els sistemes d'ordenació d'edificació aïllada o ordenació específica, la planta baixa serà aquella, el paviment de la qual estigui situat com a màxim a un metre per sobre o dessota de la cota natural del terreny, mesurat al centre de gravetat de la superfície de la volumetria projectada.

- En una mateixa parcel·la es podran definir diversos plans de referència, per tal d'adaptar la volumetria als accidents del terrenys.
 - En determinades situacions, i sempre que s'indiqui expressament, el pla de referència es podrà determinar pel procediment establert al tipus d'edificacions segons alineació de vial.
- S'anomena altell a una planta sense obertures al carrer que resulta del desdoblament d'una planta baixa de dimensió suficient.
 - Les plantes baixes han de complir les següents determinacions i dimensions:
 - L'alçada lliure mínima en els sistemes d'ordenació segons alineació a vial i ordenació específica, serà de 2,70 m.

- b) L'alçada lliure mínima en l'ordenació d'edificació aïllada serà de 2,50 metres.
- c) No es permet el desdoblament de la planta baixa en la modalitat de semisoterrani o entresol.
- d) Es permeten els altells amb una alçada lliure mínima serà de 2,50 metres, sense accés independent des de l'exterior, quan formin part del local ubicat en aquesta planta.

168. Planta soterrani

1. La planta soterrani es tota la planta o part de la planta que es trobi total o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys de 1 m per sobre del nivell del terreny definitiu. La part de la planta semi soterrada de la qual el seu sostre estigui per sobre d'aquesta alçada tindrà la consideració de planta baixa.

h_1 : alçada màxima entre nivell superior del forjat de planta baixa i cota del terreny.

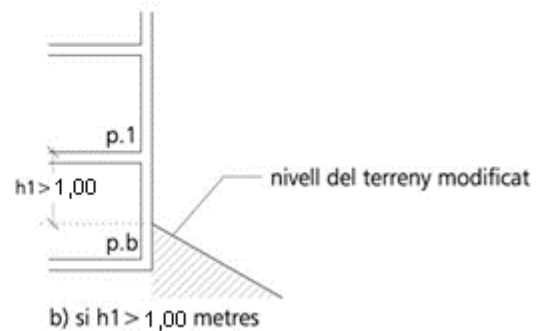
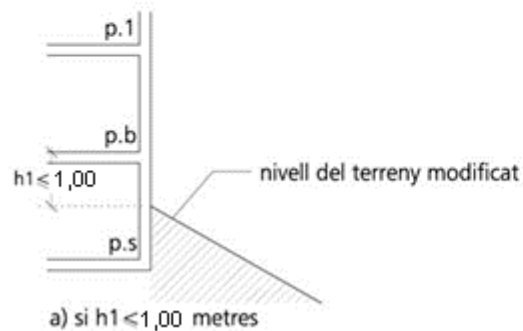
$h_1 = 1,00$ metres

a) si $h_1 \leq 1,00$ metres = Planta soterrani (ps)

b) si $h_1 > 1,00$ metres = Planta baixa (pb)

ps: Planta soterrani

pb: Planta baixa



2. En termes generals, si no s'indica expressament el contrari, no computarà a efectes del càlcul de l'edificabilitat.
3. A les plantes soterrani s'admeten el següents usos:
 - a) Els garatges, magatzems, instal·lacions tècniques i d'altres similars.
 - b) L'ús residencial, vinculat a la planta baixa, sempre que no s'ubiquin dependències de dormitori, estar, menjador i cuina.
 - c) L'ús sanitari, vinculat a la planta baixa, sempre prohibint-se la ubicació d'habitacions i consultes mèdiques.
 - d) Serveis com menjadors, cuines i d'altres espais servidors de les zones de les plantes superiors, en el cas dels edificis hotelers.
 - e) Altres activitats sempre que es trobin lligades funcionalment amb els usos permesos en planta baixa; es doti al local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendis, explosió, etc., i s'asseguri el desallotjament de les persones amb seguretat.

4. Les plantes situades per sota del primer soterrani només podran ser utilitzades com a aparcaments, instal·lacions tècniques del edificis, cambres cuirassades i similars.
5. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà de 2,20 metres.
6. Els propietaris de les plantes soterrani i els tècnics redactors dels projectes d'edificació hauran de prendre totes les mesures necessàries, tal com dipòsits d'acumulació, bombes, vàlvules antiretorn o d'altres, per tal d'evitar la presència d'aigües que en cas de pluges intenses poguessin afectar les plantes soterrani.

169. Planta pis i planta àtic

1. S'entén per planta pis tota aquella planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
2. En tot allò que no es trobi regulat específicament en aquesta normativa, seran d'aplicació les determinacions fixades al Decret 141/2012, de 30 d'octubre o legislació que el substitueixi.
3. S'anomena planta àtic, allà on s'admeti, a la del darrer pis d'un edifici, retirada de la línia de façana principal i de la corresponent a la de la resta de façanes.
4. La planta àtic admet habitatges independents respecte al pis inferior, sempre que els volums edificats resultants de les necessitats de les instal·lacions diverses quedin incloses dins del gàlib de l'edifici.

170. Planta sota coberta

1. Es consideraran plantes sota coberta aquelles superfícies practicables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora. Per a la formació de la sota coberta s'admet l'arrencada de la coberta a una alçada de 0,30 metres sobre l'últim forjat real sense que el total superi l'alçada màxima admesa a la zona corresponent.
2. Solament estan permeses les golfes habitables per sobre de l'alçada reguladora quan així ho indiquin la normativa d'una zona. En cap cas les golfes habitables podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.
3. La planta sota-coberta es situa immediatament per sobre de l'últim forjat de la darrera planta edificable permesa a l'edifici segons la normativa establerta per a cada zona, encara que aquest no hagi esgotat l'alçada reguladora màxima permesa.
4. Els espais sota coberta seran habitables quan tinguin una alçada mínima de 1,80 m i estiguin annexionats a l'habitatge del nivell inferior per una escala pròpia.
5. Els espais sota coberta no podran donar lloc a unitats independents, ni podran albergar peces del programa principal de l'habitatge, i hauran de complir les condicions següents:
 - La superfície útil de l'habitatge a què estiguin annexionats els sota cobertes, ha de tenir com a mínim 30 m².
 - Els accessos no es podran realitzar a través de la planta sota coberta.

- L'ascensor i l'escala d'ús públic no podran arribar fins aquest nivell sinó es per accedir a zones comunes.
- No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre de la Propietat.
- En les noves edificacions les obertures de ventilació i il·luminació sota coberta, sempre que la regulació normativa ho permeti, quedaran incloses i s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin de la mateixa ni siguin perceptibles en el pla de façana.

171. Coberta

1. S'admet la coberta inclinada, amb un pendent màxim comprés entre el 25 i el 50%, a excepció de les zones on la normativa urbanística ho reguli de manera diferent, previ valoració dels serveis tècnics municipals.
2. Excepcionalment es podran admetre cobertes planes si aquestes són enjardinades, integrades paisatgísticament en el terreny, previ valoració dels serveis tècnics municipals.
3. Quan es pretengui construir un edifici que no esgoti l'alçada reguladora màxima, li seran aplicables les condicions establertes segons els casos, prenent com alçada de referència la que, d'acord amb la llicència, sigui el resultat de mesurar verticalment el plànol exterior de la façana fins la intersecció amb el plànol horitzontal que contingui la línia d'arrencada de la coberta, o amb el plànol superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.
4. S'admet la instal·lació de plaques fotovoltaïques integrades en el mateix pla que la coberta.

172. Cossos sortints

1. Són aquelles parts de l'edificació que sobresurten de la línia de l'edificació o de façana, o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima.
2. Es distingeixen tres tipus de cossos sortints, que computaran, en tot els casos, a efectes d'ocupació:
 - a) Oberts: Són aquells que no tenen cap tancament permanent per damunt de l'ampit, com ara balcons, terrasses o altres tancats amb baranes (no amb parets) per tres costats de la planta.
 - b) Semitancats: Són aquells que tenen tancat totalment algun dels seus contorns laterals com ara galeries i similars.
 - c) Tancats: Són aquells que tenen tots els seus costats tancats, com ara miradors, tribunes i altres similars.
3. Quant al còmput de la superfície en planta dels cossos sortints:
 - a) Tancats: Els tancats es computaran al 100% a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.
 - b) Semitancats: La mateixa regla s'aplicarà als cossos sortints semitancats, tot i que, a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable, es deixarà de computar la part que estigui oberta per tots els seus costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

- c) Oberts: Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície de sostre edificable. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada si es computaran a efectes de l'ocupació màxima i de les separacions als costats de la parcel·la.
4. Quant al vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, en el sistema d'ordenació segons alineació de vial es regulen per les normes específiques de cada zona.
 - a) El vol màxim dels cossos sortints oberts, en l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència que es pugui inscriure en aquest espai lliure interior d'illa, amb un vol màxim, en tot cas d'1,00 m.
 - b) En l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que excedeixin la profunditat edificable.
 - c) Els cossos sortints venen limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral de vol, que no podrà ser inferior a un metre.
 - d) Els cossos tancats i semitancats no podran ocupar més d'un 50% de la longitud de façana.
 - e) Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no excedeixi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.
 5. En el sistema d'ordenació d'edificació aïllada, el vol dels cossos sortints tancats i semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions a les partions de parcel·la, es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.
 6. En el sistema d'ordenació específica, els cossos sortints tancats, semitancats o oberts, es limitaran d'acord amb les normes específiques de cada zona, i en defecte de regulació, s'aplicarà en aquest tipus d'ordenació allò establert pel tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial.
 7. En tots els sistemes d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa, i s'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes en les normes aplicables a cada zona, a partir de la primera planta.
 - a) No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 10 metres.
 - b) No es permeten els cossos sortints en carrers menors de 4 metres.
 - c) L'alçada lliure entre la vorera i els cossos sortints no podrà ser inferior a 3,5 metres.
 8. S'entén per pla límit lateral de vol, el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la mitgera.

173. Piscines

1. Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni edificabilitat, i poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una distància mínima de 1,50 metres respecte dels llindars a carrer i veïns per tal d'evitar afectacions a les tanques.

2. Les piscines s'han de disposar enterrades sense que sobresurtin en cap punt més d'un metre per sobre la cota natural del terreny, ni la làmina d'aigua estigui a menys de dos metres de qualsevol partió.
3. Els armaris que continguin la maquinària de la piscina que per les seves reduïdes dimensions no siguin practicables, podran situar-se adossats a les tanques i no computaran als efectes de càlcul de l'ocupació per edificacions auxiliars, sempre i quan estiguin soterrades o no superin 1,2 m d'alçada per sobre la cota natural del terreny.
4. Les piscines hauran d'incorporar obligatòriament 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.

174. Elements tècnics i compositius d'un edifici

1. Els elements sortits són tots aquells de caràcter ornamental que sobresurten de la línia que defineix l'alineació a vial, de la línia de la façana o de la profunditat edificable, com ara sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, i altres similars.
2. Aquests elements sortits s'ajustaran a aquestes característiques i dimensions:
 - a) Els sòcols tindran un gruix màxim de dos centímetres i una alçada màxima d'un metre.
 - b) S'admeten elements sortits en planta baixa en edificacions que donin front a carrer de més de 6 metres d'ample i sempre que no sobresurtin més d'una cinquena part de l'amplada de la vorera, d'una desena part de l'amplada del vial, siguin menors de 0,40 metres, i afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o siguin menors de 0,10 metres, si ocupen més d'aquest cinquè de la façana.
 - c) S'admeten els elements sortits que se situïn de forma que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia, i el seu vol no excedeixi en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m, amb un màxim de vol de 1,50 m quan siguin opacs.
 - d) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,4 m pels carrers de menys de vint metres i fins un màxim de 0,90 m pels carrers de 20 ó més metres.
 - e) Els baixants pluvials dels edificis hauran d'anar encastats dins la façana.
3. Els elements sortits no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis, i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortits regulats en aquesta normativa, que podran regular-se a les Ordenances Municipals.
4. Les noves edificacions construïdes amb un títol habilitant concedit a partir de la publicació de l'aprovació inicial d'aquest POUM no poden realitzar aïllaments o ubicar instal·lacions que millorin l'eficiència energètica dels edificis que sobresurtin el pla de façana fixat per l'alineació obligatòria en el cas de

parcel·les regides per ordenació d'alineació a vial i per les reculades obligatòries en parcel·les regides en altres tipus d'ordenacions. Aquestes instal·lacions tampoc poden sobresortir del gàlib màxim de l'edifici fixat per a cada zona i subzona i han de complir obligatòriament la resta de requisits urbanístics aplicables a les esmentades zones i subzones.

5. En el cas d'edificacions construïdes amb un títol habilitant concedit amb anterioritat a la publicació de l'aprovació inicial d'aquest POUM i que no estiguin incloses a un inventari o catàleg d'elements i espais d'interès, es permetrà, excepcionalment, la realització d'obres que aconseguixin reduir almenys en el 30 per cent la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici o producció d'aigua calenta sanitària i que consisteixen en:
 - a) La instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici sense sobrepassar un màxim de 7 cm la cara exterior del pla de façana definit per l'alineació o les reculades obligatòries. En l'ordenació d'alineació a vial no podrà afectar en cap cas la planta baixa.
 - b) El tancament o envidrament de les terrasses ensostrades, sense complir aquells requisits urbanístics que, estrictament, n'impedeixin l'execució.
 - c) La instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les façanes o cobertes.
 - d) La realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comuns i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables, en les façanes o cobertes quan s'aconsegueixi reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici almenys en un 30 per cent.
 - e) La realització d'obres en zones comunes o habitatges que aconseguixin reduir, almenys en el 30 per cent, el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici, sense complir aquells requisits urbanístics que, estrictament, n'impedeixin l'execució.
 - f) Per a justificar que s'assoleix la reducció del 30 per cent de la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici o de producció d'aigua calenta sanitària, s'ha d'aportar un certificat energètic de l'habitatge o conjunt residencial, signat per tècnic competent. Aquest certificat ha d'incloure la situació prèvia i la millora proposada.
6. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació, amb la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, quedant inclosos dins del seu gàlib màxim.
7. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements s'ajustaran també a les exigències tècniques de cada edifici i sistema d'instal·lació.
8. Resten prohibits els aparells d'aire condicionat en façana o en coberta quan siguin visibles des del carrer. El mateix regirà pels dipòsits acumuladors que s'ubiquin en la coberta.

175. Patis de llums i ventilació

1. S'entén com a pati de llums l'espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que el volten.

2. Segons la seva posició es diferencien entre patis interiors i mixtes. Són interiors els que no s'obren a vials o espais lliures i són mixtes els oberts a aquests espais.
3. Segons les dependències a les que proporcionin il·luminació i ventilació es diferencien:
 - a) De primera categoria: Quan afecten a estar, menjador, estar-menjador, menjador- cuina, estar- menjador-cuina o dormitoris.
 - b) De segona categoria: quan afecten a la resta de dependències no assenyalades en la primera categoria.
4. Les seves condicions i dimensions mínimes són les fixades al Codi Tècnic de la Edificació i a la normativa d'habitabilitat en vigor.
5. L'alçada dels tancaments del patis es contarà des del paviment del pati fins a la vora de la cornisa, ampit o remat del paràmetre que defineix al menys la meitat del perímetre. En el cas que el perímetre sigui definit per dues meitats afectades per totes seves alçades, es tindrà en compte la més favorable, és a dir l'alçada de major cota.
6. Els patis mixtes, en l'ordenació segons alineació a vial, seran admesos sempre i quan s'executi una façana alineada a vial de com a mínim planta baixa i pis i 6 metres d'alçada. En el cas que l'edificació només tingui planta baixa, la façana confrontant al vial haurà de tenir com a mínim la mateixa alçada que aquesta. En els buits resultants de la seva composició serà obligatòria la col·locació de fusteries.
7. Per als patis interiors les llums mínimes entre murs no es podran reduir amb sortints o altres elements, així com amb la ubicació de serveis tals com instal·lacions tècniques, dipòsits, safareigs, etc. El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl o de la dependència a il·luminar o ventilar. Es podran cobrir mitjançant claraboies sempre que no afectin a dependències amb funció d'estar, menjador, estar-menjador, menjador-cuina, estar, menjador-cuina i dormitoris.
8. El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquesta normativa, que aquesta mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Els patis mancomunats es regiran, pel que fa a forma i dimensions per allò disposat anteriorment.

Capítol V: PARÀMETRES D'ÚS

Secció 1ª: Classificació urbanística i funcional dels usos

176. Condicions generals

1. Aquest POUM regula de forma detallada els usos a que poden ésser afectats els terrenys.
2. Per al sòl urbà es defineixen els usos compatibles i prohibits.
3. En el sòl urbanitzable assenyalat l'ús global majoritari de cada sector, i, si s'escau, defineix els usos amb el mateix grau de concreció que per al sòl urbà.
4. En el sòl no urbanitzable regula detalladament les condicions i els usos de l'edificació, respectant els límits de la legislació específica. Es distingeixen usos admesos, usos condicionats i usos prohibits, els quals es defineixen de la manera següent:
 - a) Admesos són els relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques i amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.
 - b) Condicionats són els que només es podran efectuar mitjançant un procediment d'autorització encaminat a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada, segons aquesta normativa.
 - c) Prohibits són aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen resulta incompatible amb la protecció del sòl.

177. Classes d'usos

1. A efectes d'aquesta normativa i de les que, en desenvolupament d'aquest POUM, s'incloguin en el planejament derivat, s'estableixen en aquest article les classes d'usos, precisant-ne el seu abast en els articles següents. Aquesta classificació es fa en virtut de les seves característiques funcionals, tipologia arquitectònica que implica el seu establiment i efectes secundaris que puguin reportar a l'entorn urbà, amb l'objecte de fixar el grau de permissivitat en cada una de les zones i sistemes que preveu el pla.
2. Els usos es classifiquen, segons la seva funció urbanística, en globals i detallats.
 - a) Els usos globals són aquells que el POUM estableix per als diferents àmbits de planejament.
 - b) Els usos detallats corresponen a les diferents categories en què es poden dividir els usos globals, i que es defineixen a continuació.

178. Ús residencial

1. L'ús global residencial és el que es realitza en edificacions destinades a l'estada permanent o perllongada de les persones.
2. L'ús residencial es subdivideix en els següents usos detallats:
 - a) Habitatge unifamiliar. Habitatge destinat a una sola llar o família, que constitueix, juntament amb la seva parcel·la, una única unitat registral

amb accés independent a l'exterior. La seva superfície útil mínima serà de 70 m² útils i la mitja en les promocions haurà de superar els 70 m².

- b) Habitatge plurifamiliar. Inclou els edificis amb més d'un habitatge, generalment amb accessos i elements comuns, i jurídicament susceptible d'esser dividit horitzontalment. La mitja de les superfícies útils haurà de superar els 70 m².
- c) Residencial comunitari. És l'establert en edificis destinats a l'allotjament permanent o temporal de col·lectius de persones que no constitueixen unitats familiars i que no estan inclosos dins l'ús turístic. Inclou residències de la tercera edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.
- d) Habitatge rural (familiar i temporer). És el que està integrat en la explotació agrària o ramadera que constitueix la ocupació principal dels seus habitants o treballadors.

179. Ús terciari i de serveis

1. L'ús global terciari inclou aquelles activitats que, amb caràcter lucratiu estan orientades al comerç de béns, prestació de serveis i l'activitat administrativa privada.
2. L'ús global terciari es subdivideix en comercial, oficines, recreatiu, restauració i allotjament temporal.
 - a) L'ús comercial comprèn els locals, construccions, instal·lacions, espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupen 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.
 - S'entén per activitat comercial la consistent a oferir productes naturals o elaborats, per compte propi o aliè, mitjançant persones físiques o jurídiques, així com els serveis que se'n derivin, independentment de la modalitat o del suport emprat per a la seva realització, tant si es du a terme en règim de comerç a l'engròs o al detall.
 - Els establiments comercials poden ser individuals o col·lectius i es poden classificar tenint en compte la seva superfície, el règim de venda, l'assortiment i la seva relació amb altres establiments. Als efectes d'aquestes normes tenen la condició d'usos i activitats comercials, les activitats i establiments de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte, segons Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials a Catalunya.
 - Respecte a la implantació, ampliació de l'activitat o el trasllat de les instal·lacions s'estarà al disposar en l'esmentat Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre.
 - b) L'ús d'oficines comprèn totes aquelles activitats administratives de caràcter privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i empreses,

vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals i d'altres similars.

- c) L'ús recreatiu comprèn les activitats lligades a l'oci i l'esbarjo en general com les sales d'espectacles, cines, sales de joc, parcs d'atraccions, discoteques, sales de festa, cafè-concerts o activitats anàlogues.
- d) L'ús de restauració comprèn les activitats obertes al públic, que es dediquen a subministrar, de manera professional i habitual, menjars o begudes per endur o per consumir en el mateix local. En formen part restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, elaboració de menjars preparats amb venda directa al consumidor i similars. Si van acompanyats de bars musicals, discoteques, sales de festa o similars s'adscriuran a l'ús recreatiu.
- e) L'ús d'allotjament temporal comprèn aquelles activitats dirigides a la prestació de serveis d'allotjament, desenvolupades per empreses turístiques. A més de l'allotjament també pot incloure els serveis complementaris de restauració o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme, d'acord amb la legislació pròpia de Catalunya. Aquest POUM diferencia hotels, establiments de turisme rural i càmpings, d'acord amb l'esmentada legislació.

180. Ús industrial i logístic

- 1. L'ús global industrial comprèn les activitats destinades a l'obtenció, reparació, manteniment, elaboració, transformació o reutilització de productes, així com l'aprofitament, recuperació o eliminació de residus o subproductes.
- 2. L'ús global industrial es subdivideix en els següents usos detallats:
 - a) Tallers: Comprèn activitats de producció al servei directe del consumidor, tals com tallers que subministren directament al públic; de reparació i manteniment de vehicles, maquinària, eines i estris, així com els relacionats amb la producció artesanal i les arts plàstiques i gràfiques. No s'inclou en la categoria de tallers, les instal·lacions on es realitzin reparacions de xapa i/o pintura. Els tallers hauran de disposar de menys de 150 m² de superfície construïda i si supera aquesta dimensió serà considerat ús industrial productiu.
 - b) Productiu. Comprèn les activitats de producció de béns en sentit estricte. Aquesta normativa distingeix tres tipus:
 - Indústria petita, amb una superfície construïda inferior a 1.000 m².
 - Indústria mitjana, amb un mínim de 1.000 i un màxim de 2.500 m² de superfície construïda.
 - Indústria gran, de més de 2.500 m² de superfície construïda.
- 3. Atenent a les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que poden ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, es distingeixen sis categories dels usos detallats industrials.
 - a) Categoria 1^a. Comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge, que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de baixa potència

(màxim un CV), que no produeixen soroll ni vibracions, i un màxim de 150 m² construïts.

- b) Categoria 2^a. Comprèn activitats compatibles amb l'habitatge, doncs per les seves característiques no molesten per desprendiments de gasos, pols, olors ni donen lloc a sorolls i vibracions. S'inclouen les indústries i tallers amb màquines de menys de 3 CV de potència electromecànica. Superfície màxima de 150 m² construïts.
- c) Categoria 3^a. Comprèn aquelles activitats que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties tolerables per l'habitatge, pel que no s'admetran en els edificis on estigui admès l'ús d'habitatge, llevat en sectors especialment reglamentats. Superfície màxima de 150 m² construïts.
- d) Categoria 4^a. Comprèn activitats molestes no admeses contigües a l'habitatge, però sí contigües a altres usos.
- e) Categoria 5^a. Comprèn activitats de caràcter perillós i que per llurs particulars característiques només es poden autoritzar en zones industrials.
- f) Categoria 6^a. Comprèn aquelles activitats que per la seva especial característica de nocivitat o perillositat s'han d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

La determinació de les categories de l'activitat industrial s'establirà en cada cas en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill.

- 4. L'ús global logistic comprèn les activitats de recollida i guarda de béns i materials de qualsevol tipus per la seva distribució als establiments industrials o de comerç minorista. Inclou les instal·lacions per mercats centrals o qualsevol de tipus majorista. Per les molèsties que poden representar a l'entorn urbà, es distingeixen tres categories de l'ús detallat logistic:
 - a) Categoria 1^a. Els béns o materials objecte d'emmagatzematge no produeixen molèsties degudes a producció de olors, desprendiment de gasos o pols, soroll inevitable en la seva manipulació, ni poden ser causa de perills per explosió o incendis. Les operacions de càrrega i descàrrega poden desenvolupar-se amb facilitat i rapidesa i el transport pot realitzar-se mitjançant furgonetes.
 - b) Categoria 2^a. Els béns o materials tenen les condicions específiques esmentades per la categoria 1^a, però les operacions de càrrega precisen més temps, produint interferències més prolongades a l'espai urbà, o per al transport es precisen vehicles de major tonatge.
 - c) Categoria 3^a. Els béns o materials objecte d'emmagatzematge originen algun tipus de les molèsties o perills esmentats.

181. Ús dotacional

- 1. L'ús global dotacional comprèn les diferents activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, així com les infraestructures i serveis necessaris per tal d'assegurar la funcionalitat urbana. Es subdivideix en els següents usos detallats:
 - a) Comunicacions, que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, amb inclusió de les reserves d'aparcament de

vehicles, tant de titularitat pública com privada. Amb caràcter no exhaustiu s'hi poden diferenciar els següents usos de comunicacions:

- L'ús de xarxa viària, que comprèn el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a aquest efecte.
 - L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix, s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o la guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions. Al capítol VI d'aquest títol, s'incorpora una regulació específica de l'ús d'aparcament.
 - L'ús de transports, que comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i l'estada de persones, tant de transport públic, com privat o col·lectiu. Inclou estacions d'autobusos.
- b) Ús d'infraestructures o serveis urbans, que comprèn les activitats vinculades a les infraestructures bàsiques i de serveis, com les relacionades amb el cicle hidràulic, les instal·lacions d'energia i de telecomunicacions, el tractament de residus i les estacions de servei de subministrament de carburant o d'energia. Es subdivideix en:
- Transport i manteniment, que comprèn activitats de guarda i custòdia dels vehicles i dels materials de transport públic i de mercaderies i també els que es desenvolupen en les àrees terminals de les diferents línies de transport terrestre i les relatives als parcs de maquinària d'obres públiques, neteja, i similars.
 - Serveis tècnics, que comprèn els usos que es materialitzen en els elements tècnics de les xarxes dels serveis urbans, incloent les instal·lacions de dipòsits d'aigua, depuradores, estacions transformadores, antenes de radiocomunicació, instal·lacions de tractaments de residus i similars. Inclou les estacions de servei o benzineres.
- c) Ús d'espai lliure. Comprèn les zones verdes i jardins, siguin de titularitat pública o privada, que es classifiquen en:
- Us de lleure a l'aire lliure. S'inclouen en aquest apartat aquelles activitats destinades a l'oci i esbarjo de la població i que de forma no exhaustiva inclou les següents: passejar, recorreguts en bicicleta i/o cavall, picnic i d'altres similars, inclosa la pràctica de l'esport en algunes de les seves modalitats.
 - Ús ambiental. S'inclouen les activitats de conservació del medi natural; regeneració i restauració ambiental; de coneixement i divulgació del medi natural i de recerca sobre el territori.
- d) Ús d'equipament. Comprèn diferents activitats com les de formació, l'assistencial o administrativa, així com les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana, que es classifiquen en:
- Docent o educatiu, que comprèn les activitats que tenen per fi l'ensenyament en totes les seves formes i graus (centres d'ensenyament infantil, primària, secundària, batxillerat, de formació professional, d'ensenyament universitari i d'altres centres o acadèmies d'ensenyança no reglada).

- Cultural-social, que comprèn les activitats encaminades al foment del patrimoni cultural de la població i a facilitar la transmissió de cultura entre persones i grups (biblioteques, museus, sales d'exposicions i conferències, arxius i similars).
- Esportiu, que inclou els espais locals o edificis condicionats per a la pràctica dels exercicis de cultura física i esports.
- Religios, que comprèn les activitats de tipus religios que es desenvolupen en edificis oberts al culte col·lectiu: capelles, parròquies i similars.
- Administratiu, que comprèn les activitats d'entitats públiques o que donen serveis a la població.
- Sanitaris i Assistencial, que inclou els usos sanitaris que constitueixen les activitats d'ús públic o col·lectiu destinades a l'orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis metges o quirúrgics i hospitalaris, distingint els següents:
 - Hospitalari. Correspon a la pràctica sanitària amb quiròfan i/o internament en llits. Es comprenen en aquest ús els hospitals i els sanatoris.
 - Consultoris. Correspon a l'assistència mèdica de dia, sense hospitalització. Inclou clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
 - Assistencial, que comprèn activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalidades i pobresa (albergs de transeünts, residències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació), ocasionalment coincident amb usos sanitaris.
- Cementiris i serveis funeraris, que comprèn les activitats pròpies del tractament dels cadàvers abans i després de la seva inhumació o cremació, tal com tanatoris, crematoris i cementiris.
- Infraestructures, que compren les activitats derivades de les infraestructures del transport públic per cable (remuntadors, telecadires i telecabines).
- Habitatge dotacional. És el 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.

182. Ús rural

1. L'ús global rural és el que es comprèn diverses activitats que es realitzen al sòl no urbanitzable i es subdivideix en els següents usos detallats: protecció i educació ambiental; ús agrari; activitats del sector secundari; equipaments; infraestructures; habitatge i extractiu.
2. L'ús de protecció i educació ambiental inclou activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental i comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars. Inclou des de la preservació estricta; activitats científiques i d'investigació; educació ambiental; regeneració del paisatge; centres d'interpretació i excursionisme.

3. L'ús agrari inclou el conjunt de treballs necessaris per al manteniment de l'explotació agrària o per a l'obtenció de productes agrícoles, ramaders o forestals, i també la venda directa de la producció pròpia sense transformació o amb una primera transformació. Inclou des de agricultura extensiva, de secà i pastura; de regadiu; agricultura intensiva; agricultura ecològica; ramaderia; manteniment de construccions lligades a l'explotació; activitat silvícola; repoblació forestal; rompudes per a conreus; caça; activitat complementària de transformació agrària. Inclou també l'agroturisme, l'hotel rural; cases de colònies, albergs juvenils, granges escola amb allotjament i refugis juvenils i àrees d'acampada.
4. Les activitats del sector secundari inclouen les següents:
 - a) Indústria de transformació agrària, que es refereix a qualsevol acció que alteri substancialment el producte final, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària. Inclou les construccions i infraestructures que necessàriament s'hauran d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració paisatgística establertes en aquestes normes.
 - b) Indústria en general, o activitats destinades a l'obtenció, transformació o transport de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i les infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre que s'adeqüin a les condicions d'integració en aquestes normes.
5. Els equipaments inclouen:
 - a) Aquells sense construcció situats en terrenys no afectes a explotacions agràries. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de diferent tipus, de caràcter concentrat o no. S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables, jocs de nens, papereres, aparcaments i xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.
 - b) Resta d'equipaments, que transformen les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'hi inclouen, a tall d'exemple, els càmpings, refugis d'animals domèstics i/ o de companyia, parcs zoològics o circuits esportius. S'inclouen també les cases de colònies, albergs juvenils, granges escola amb allotjament i refugis juvenils que no estiguin vinculats a una explotació agrícola, ramadera o forestal.

- Aquestes instal·lacions juvenils no vinculades a l'explotació agrària participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tindran la consideració d'ús condicionat en tot tipus de sòl rústic.

- L'autorització de l'ús condicionat no podrà implicar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici de que el planejament territorial o ambiental el declari ús admès en llocs concrets i reguli les seves condicions d'edificació.
 - Aquests equipaments hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense afany de lucre. En el cas d'associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental.
6. Les infraestructures inclouen un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol. Es distingeixen les següents:
- a) Petites infraestructures, com torres, antenes i estacions de telecomunicacions i d'altres de comunicacions d'impacte semblant, així com també hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².
 - b) Antenes de telefonia mòbil.
 - c) Vies de transport, com autopistes, autovies, carreteres i les seves instal·lacions complementàries.
 - d) Carreteres de nova construcció.
 - e) Millores de traçat i ampliació, amb totes aquelles tasques que tinguin per finalitat incrementar la qualitat de la mateixa sense afectar la seva superfície.
 - f) Pistes forestals noves, o camins de nova construcció situats al bosc i destinats a l'explotació i conservació de boscos, generalment amb poques obres d'explanació, que permet el pas de camions i altres vehicles.
 - g) Camins nous, vies d'interès local, situades en una zona rural i d'importància secundària en relació amb una carretera.
 - h) Conduccions i esteses, que formen part de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.
 - i) Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.
 - j) Aparcaments, incloent tota la zona habilitada a l'efecte per a l'estacionament temporal de vehicles.
7. L'ús d'habitatge unifamiliar inclou la construcció destinats a habitatge de nova planta en sòl no urbanitzable, en parcel·la independent i accés exclusiu, vinculat a l'explotació agrària.

8. L'ús extractiu comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori, a cel obert o en el subsòl, o les auxiliars destinades a les anteriors, d'acord amb la normativa minera vigent. S'inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

Secció 2^a: Permissibilitat i limitacions generals de usos

183. Usos admesos

Són els relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques.

184. Usos condicionats

Són aquells el qual desplegament es pot permetre vinculat a determinades restriccions per tal d'assegurar el correcte desplegament d'altres activitats.

185. Usos autoritzables

Són aquells que només es podran efectuar mitjançant un procediment d'autorització encaminat a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o no té implicacions negatives.

186. Usos prohibits

Són aquells no tipificats als articles anteriors que aquest POUM no pot autoritzar al ser contraris a la ordenació proposada.

187. Condicions de permissivitat dels usos

1. La permissivitat d'alguns usos en diferents àrees requereix el compliment de condicions que estableixen aquestes Normes, ja sigui amb caràcter general o referides a cada zona en que aquest POUM divideix el sòl.
2. Aquestes condicions fan referència als següents aspectes:
 - a) Caràcter d'ús públic o privat, condició que afecta fonamentalment als usos residencials, excepte l'habitatge, usos dotacionals, terciaris i de serveis públics.
 - b) Tipus d'espai a que es destina a l'ús, doncs segons sigui a l'aire lliure o en local tancat aquesta condició afecta fonamentalment els usos: recreatiu i d'espectacles i esportiu.
 - c) Situació en l'edificació: Aquesta condició afecta a l'ús global industrial, que es pugui implantar a futur en el municipi, i que és el que majors possibilitat té d'interferir altres activitats en el mateix edifici o pròximes a ells. Es distingeixen les següents situacions:
 - Situació A. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani i les incloses en la situació B.
 - Situació B. En planta baixa amb accés directe des de la via pública; pot estar associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera sempre que es vinculin al mateix ús.
 - Situació C. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
 - Situació D. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres edificis.
 - d) Atenent a les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que poden ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, es distingeixen les següents categories d'usos industrials:

- Categoria 1^a. Comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de baixa potència (màxim un CV), que no produeixen soroll ni vibracions, i un màxim de 150 m² construïts
 - Categoria 2a. Comprèn activitats compatibles amb l'habitatge, ja que per les seves característiques no molesten per desprendiments de gasos, pols, olors ni donen lloc a sorolls i vibracions. S'inclouen les indústries i tallers amb màquines de menys de 3 CV de potència electromecànica. Superfície màxima de 150 m² construïts
 - Categoria 3^a. Comprèn aquelles activitats que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, poden originar molèsties tolerables per a l'habitatge, per la qual cosa no s'admetran en els edificis on estigui admès l'ús d'habitatge. Superfície màxima de 150 m² construïts
 - Categoria 4^a. Comprèn activitats molestes no admeses contigües a l'habitatge, però sí contigües a altres usos.
 - Categoria 5^a. Comprèn activitats de caràcter perillós i que per les seves particulars característiques només poden autoritzar-se en zones industrials
 - Categoria 6^a. Comprèn aquelles activitats que per la seva especial característica de nocivitat o perillositat s'instal·laran en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.
3. Les condicions de permissivitat, tant les generals com les establertes en les normes d'ús específiques de cada zona, d'acord a aquest article, seran d'obligat compliment en l'establiment dels usos en sòl urbà i en l'elaboració de la normativa dels Plans Parcial que desenvolupin aquest POUM en sòl urbanitzable.

188. Condicions de permissivitat dels usos de taller i indústria segons la seva situació

1. Les categories admissibles en cada situació, sens perjudici de que la normativa de cada zona o les que defineixen els Plans Parcial adoptin criteris més restrictius, son les següents:
 - a) Situació A Categoria 1^a
 - b) Situació B Categories 1^a i 2^a
 - c) Situació C Categories 1^a, 2^a i 3^a
 - d) Situació D Categories 1^a, 2^a, 3^a, 4^a i 5^a
2. No es consideren subjectes a les condicions de situació descrites, les instal·lacions motivades per activitats comercials o de serveis a la col·lectivitat, com bugaderies, cambres frigorífiques, instal·lacions de climatització, de manteniment, aparells elevadors i altres similars.
3. Aquestes activitats no es classificaran dins de l'ús industrial, ans formant part de l'ús que les motiva (residencial, comercial, etc.), excepte quan llur envergadura, molèsties o perills derivats corresponguin a les que originaria una activitat industrial de determinada categoria.

189. Condicions de permissivitat de l'ús recreatiu i d'espectacles

4. Els locals destinats a espectacles públics, esportius, sales de festa, discoteques, concerts i similars, no podran establir-se a menys de 20 metres de edificis d'ús assistencial, religiós, educatiu o sanitari.

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

1. Qualsevol ús o activitat permesa o condicionada pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidència sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b) Que els efectes a l'entorn i al medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora i en la legislació sectorial.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres, que hauran de considerar-se en la corresponent ordenança reguladora o normativa sectorial:
 - a) Sorolls i vibracions
 - b) Contaminació atmosfèrica
 - c) Contaminació lumínica
 - d) Aigües residuals
 - e) Residus sòlids
 - f) Càrrega i descàrrega
 - g) Aparcament
 - h) Olors
 - i) Radiacions electromagnètiques
 - j) Risc d'incendi
 - k) Risc d'explosió
 - l) Trànsit rodat
 - m) Accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses (accidents majors)

191. Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament se li aplicarà la regulació de l'ús que per les seves característiques pugui ser considerat ús assimilable.

192. Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable en quan al nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Capítol VI: Paràmetres relatius a l'estètica i acabats

193. Tipus de paràmetres

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

- Composició de façanes.
- Materials i acabats de façanes.
- Materials i acabats de cobertes.
- Materials i acabats de mitgeres.
- Materials i acabats de la tanca.
- Materials i acabats dels elements tradicionals.
- Subministrament de serveis públics.
- Rètols publicitaris i altres elements informatius.

194. Composició de façanes

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

Per a les noves edificacions en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable s'haurà de tenir especial cura i respecte front l'entorn construït tradicional pròxim amb obertures que no destaquin per sobre de la rotunditat dels murs de façanes.

2. Ordenació per edificació en alineació a vial:
 - a) Per a les façanes de les edificacions d'ordenació tradicional ceretana (clau 1) s'estableix el criteri tradicional característic de fer predominar ostensiblement el massís de les parets per sobre del buit de les finestres.
 - b) Les especificacions en torn a les finestres i obertures queden establertes, si s'escau, a les normes aplicables a cada zona o categories de sòl de desenvolupament.
 - c) A l'era o a l'espai comunitari es permet la construcció de finestrals que donin accés als cossos volats oberts com ara les terrasses i els balcons si existeixin.
 - d) Per a les edificacions localitzades als nuclis urbans, les noves edificacions s'hauran de projectar conservant la tipologia i mantenint els ritmes emprats a les edificacions contigües i pròximes.
 - e) No es permetran obertures de façana en la que la dimensió horitzontal sigui superior a la dimensió vertical.
3. Ordenació per edificació aïllada:
 - a) Es permet la construcció de grans obertures, sempre i quan s'asseguri el correcte compliment de la normativa d'eficiència energètica, i una mínima adequació a les característiques tipològiques de l'habitatge

ceretà. En tot cas, el projecte d'edificació haurà d'incorporar la justificació entorn a les solucions proposades en el seu disseny.

195. Materials i acabats de façanes

1. Al marge de les especificacions normatives de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament, els materials emprats en els acabats de façanes queden limitats pel que fa al color, buscant per sobre de tot la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona, majoritàriament de terrossos i grisos, o del paisatge, quedant prohibit en tot cas l'ús del color blanc.
2. Als àmbits d'interès arquitectònic o regulats sota criteris de protecció arquitectònica de tots els nuclis ceretans i que es trobin delimitats als plànols d'ordenació corresponents, serà obligatori l'acabat amb pedra o arrebossat de morter de cal de totes aquelles façanes que confrontin amb vial o a l'espai públic.

En casos justificats i únicament en el supòsit de construccions auxiliars no habitables i vinculades als usos agrícoles ramaderes, es podrà substituir la pedra de les façanes per un acabat de colors terrossos o grisos mitjançant l'arrebossat de les parets de façana.

3. En edificacions d'ordenació tradicional ceretana (clau 1):
 - a) Façanes, mitgeres, parets de tanca i murs amb fronts a vial:
 - Es faran amb paret de pedra rejuntada amb morter de calç de color clar. Allà on sigui predominant l'ús de parets arrebossades s'admetrà l'arrebossat de les parets, sempre i quan es tingui especial cura en evitar colors llampants amb l'objectiu d'integrar al màxim l'edificació al paisatge, i si s'escau es permetrà la recuperació dels antics grafiats.
 - Per a la utilització de la pedra com a material de façana de les edificacions s'haurà de seguir el criteri de continuïtat des del terra fins a la teulada, quedant prohibida la formació de sòcols de pedra a les plantes baixes.
 - S'exigirà i limitarà l'ús de la fusta als elements estructurals vistos, fusteries i tancaments de les façanes que no donin a l'era o a l'espai comunitari, com són les fusteries, tancaments laterals de balcons, baranes i barrots, porticons i ràfecs.
 - Queden prohibides les façanes d'edificacions realitzades amb fàbriques de ceràmica o blocs de formigó vistos sense arrebossar. En cas de que l'acabat de la façana sigui d'arrebossat de morter, podrà ser pintat o no però s'haurà d'obtenir una adequació cromàtica a la gama de colors terrossos i grisos de la zona, quedant prohibit en tot cas l'ús del color blanc.
 - Queda prohibida la utilització de la fusta com a únic material de revestiment.
 - b) Parets amb front a l'interior de l'era:
 - Un mínim d'un terç de la superfície haurà de ser de pedra rejuntada amb morter de color clar. S'admetrà l'arrebossat de les parets, sempre i quan es tingui especial cura en evitar colors llampants amb l'objectiu d'integrar al màxim l'edificació al paisatge.

- Queda prohibida la utilització de la fusta com a únic material de revestiment.
- c) Parets en edificacions aïllades destinades a ús d'habitatge, hoteler o semblant:

Les façanes hauran de tenir un mínim del 50% de la seva superfície de pedra rejuntada amb morter de color clar. La resta podrà ser arrebossada sempre i quan es tingui especial cura en evitar colors llampants amb l'objectiu d'integrar al màxim l'edificació al paisatge. Es permetran revestiments de fusta en els indrets resguardats de l'aigua de pluja.

4. Fàbriques ceràmiques:

- a) De forma general queda restringit l'ús sistemàtic de fàbrica ceràmica vista en les façanes de les noves edificacions. En tot cas, caldrà adequar la gama cromàtica de la fàbrica ceràmica al context que l'envolta, sent l'Ajuntament en última instància, mitjançant previ informe tècnic vinculant, qui estimi o desestimi el projecte abans de la seva aprovació.
- b) En cas de rehabilitacions de les edificacions, els elements constructius tradicionals realitzats amb fàbrica ceràmica en les edificacions principals, com ho puguin ser els brancals, ampits i altres, s'hauran de conservar i condicionar, i en cap cas podran ser substituïts per altres de nous tret que aquestes peces siguin restituïdes amb peces fetes amb pedra.
- c) Pel que fa a les construccions auxiliars, independentment de la seva zona o categoria de sòl de desenvolupament, es permetrà la seva construcció amb fàbrica ceràmica arrebossada, sempre i quan aquesta quedi integrada a l'edificació principal amb el mateix tipus d'acabament.

5. Fusta:

- a) Únicament es permetrà el seu ús combinat, com forma de revestiment amb pedra o arrebossats de morter de cal, sense en cap moment superar la proporció de la resta de materials utilitzats en la seva resolució. De totes maneres, es condicionarà la seva utilització com a revestiment en les zones i categories de sòl de desenvolupament associades a l'ordenació en alineació a vial i d'edificació tradicional ceretana.
- b) En cas de rehabilitació d'edificacions, i atenent al seu estat de conservació s'hauran de conservar i condicionar els elements portants de fusta de les obertures de les façanes de les edificacions, tals com les llindes i les jàsseres, i només podran ser substituïts per altres peces de similar mida i aspecte. En cap cas podran ser restituïdes amb peces prefabricades de formigó, pedra, acer o ceràmica.
- c) En cas d'utilitzar fusteries d'acer inoxidable, alumini o PVC, hauran de quedar cromàticament integrades dins del conjunt edificat, i en cap cas podran ser de colors llampants ni blancs.
- d) Els cossos volats oberts de nova construcció en les zones i categories de sòl de desenvolupament en que estiguin permesos podran tenir les baranes i elements de seguretat de fusta, però mantenint un criteri formal i de contenció que no desvirtui la imatge del conjunt de les edificacions.

- e) Les portalades existents d'accés a les unitats tipològiques s'hauran de conservar i condicionar adequadament, i no es permetrà la seva substitució per portes metàl·liques, independentment del seu acabat. En cas d'estat ruïnós de la portalada s'haurà de substituir per una de nova, de les mateixes dimensions, aspecte i incorporant nous elements com ho són els porters automàtics i les bústies.
- f) De forma general, la fusta emprada de forma diversa en les façanes haurà d'estar degudament tractada.

6. Metall:

- a) L'ús dels diferents elements metàl·lics, tant com a element constructiu o estructural vist, o com a sistema de revestiment, només es permetrà sempre i quan aquest quedi integrat cromàticament al conjunt edificat, i no superi en cap cas la proporció de les superfícies vidriades, les de fusta i les realitzades amb pedra vista o arrebossada, tot allò amb previ informe tècnic de l'Ajuntament, que serà vinculant.
- b) En cas de rehabilitació, les edificacions que disposin de baranes realitzades amb ferro colat o altres tipus s'hauran de conservar i mantenir, evitant la seva substitució per baranes de fusta.
- c) Els canalons, els entubats d'instal·lacions i altres elements que discorren per el pla de façana de les edificacions hauran de ser metàl·lics i quedaran integrats cromàticament al conjunt de l'edificació.
- d) No s'admetrà l'alumini com a element de revestiment.

7. Vidre:

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

8. Formigó:

- a) Per a l'ús del formigó com a material de revestiment vist, tant in situ com en forma de prefabricats a tot l'àmbit de les façanes amb ús d'habitatge, caldrà informe tècnic previ favorable de l'Ajuntament, exceptuant magatzems i naus industrials o agrícoles, que hauran d'arrebossar obligatòriament aquestes façanes amb morters de colors respectuosos amb el paisatge.

9. Plàstics i similars:

- a) Queda prohibit, en totes les zones i categories de sòl de desenvolupament, de l'ús de materials plàstics i sintètics com a material de revestiment a qualsevol àmbit de les façanes de les edificacions.

10. Fibrociment:

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

11. De forma particular, en les zones i categories de sòl de desenvolupament associades a l'edificació d'ordenació tradicional ceretana (clau 1) s'estableixen els següents punts:
12. Elements auxiliars situats en façanes:
 - a) Quan s'hagi de situar un armari per comptadors d'electricitat, aigua o gas, aquest s'haurà d'encastar obligatòriament a la façana. Tanmateix es podran col·locar les instal·lacions de l'enllumenat públic, tal com faroles, etc.
13. Les portes d'accés a l'era o a l'espai comunitari de la unitat ceretana obriran obligatòriament cap a dins sense envair, en cap circumstància, la via pública. Tanmateix els paravents situats en planta baixa no podran obrir cap a la via pública per tal d'evitar perills als vianants. En aquest sentit hauran de ser corredors o amb porticons interiors.

196. Materials i acabats de cobertes

1. De forma general, les cobertes dels habitatges hauran de ser de teula ceràmica tradicional, llosa de pedra o pissarra negra, a menys que la regulació específica de cada zona digui el contrari. Es prohibeix l'ús de plaques de fibrociment per a la cobertura dels habitatges, d'acord amb la normativa específica de cada zona i categoria de sòl de desenvolupament.
2. Els projectes d'edificació i de rehabilitació hauran d'adjuntar un estudi d'impacte paisatgístic per tal de justificar l'elecció dels materials de coberta d'acord amb les preexistències del nucli urbà al qual pertanyen.
3. S'admet la reposició de les cobertes amb el mateix tipus de material en aquells habitatges que disposin amb anterioritat d'aquest tipus de coberta.
4. Fora dels àmbits de protecció arquitectònica, o per a edificacions amb usos agrícoles, industrials o d'equipaments i amb un informe tècnic municipal favorable previ s'acceptaran altres materials de color i textura idèntics a la teula ceràmica tradicional, llosa de pedra o a la pissarra negra, o aconsellables per la peculiaritat de l'edificació a què es destinen. En tot cas hauran de tenir un pendent mínim de coberta del 30%.
5. Queda expressament prohibit l'ús de plaques de fibrociment per als edificis d'habitatges i només es permet el seu ús als coberts agrícoles sempre que no siguin vistos des de la via pública i mantenint el criteri cromàtic emprat per a la resta de cobertes.
6. De manera general, els edificis d'habitatges s'hauran de cobrir amb teula ceràmica tradicional o pissarra negra atenent el material de coberta predominant de l'illa o àrea on s'hagi d'implantar l'edificació, atenent en tot moment a criteris de respecte ambiental i paisatgístic front el patrimoni edificat ceretà.
7. Queda prohibit el revestiment amb fusta.
8. El sistema constructiu emprat en les cobertes de nova construcció i en les rehabilitades totalment o parcialment s'hauran d'incorporar elements tradicionals com els ràfecs amb cantells inferior als 8 centímetres evitant el ràfec construït amb el mateix forjat volat.

9. Sempre i en les cobertes de qualsevol tipus d'edificació s'hauran de col·locar paraneus o trenca neus.
10. Pel que fa a les lluernes i finestres inserides en la teulada, tipus VELUX, es regularan d'acord amb les especificacions de cada zona o categoria de sòl de desenvolupament.

197. Materials i acabats de mitgeres

1. Les parets mitgeres són d'obligada construcció i hauran de tenir el mateix tractament estètic que les façanes, encara que quedin al descobert de manera provisional.
2. En cas de l'enderroc d'una edificació, el promotor haurà d'arranjar i agençar les mitgeres que quedin descobertes, encara que aquestes ho siguin de forma provisional amb arrebossats o pintura.
3. En el cas de les edificacions existents que disposin d'un call aquest es podrà conservar i millorar mitjançant una pavimentació sempre i quan no se superi l'amplada màxima d'1 metre.
4. Es podrà justificar a les zones o categories de sòl de desenvolupament en que la Normativa ho permeti la construcció de nous calls per a la recollida d'aigua i neu sempre que aquests tinguin una amplada màxima d'1 metre.

198. Materials i acabats de les tanques

En els diferents tipus d'ordenació de l'edificació, són d'aplicació les prescripcions recollides de forma específica en cadascuna de les zones regulades en aquestes Normes urbanístiques.

199. Materials i acabats dels elements tradicionals

1. Al sòl urbà consolidat només es permetrà el condicionament i manteniment de les barbicanes existents i en cap cas es permetrà la construcció de noves. En les barbicanes a condicionar i rehabilitar s'haurà d'emprar el material preexistent, d'acord amb el criteri usat a la resta de les cobertes de la unitat tipològica.
2. L'accés a l'espai comunitari de la unitat tipològica de la clau d'ordenació tradicional ceretana (clau 1) s'haurà d'efectuar a través de la portalada tradicional ceretana amb arcada de pedra o estructura de fusta, acabada amb teulada a dues aigües de llosa o teula àrab.
3. Els elements estructurals de fusta usats en els cossos volats, com les jàsseres, bigues i soleres, s'hauran de condicionar i mantenir i en cap cas es podran substituir per altres metàl·lics o prefabricats de formigó o ceràmics, només es podran substituir per peces de fusta de la mateixa dimensió i aparença.
4. De manera general, en els cossos volats oberts de l'era o de l'espai comunitari, les baranes dels balcons o terrasses es podran fer amb bigues i barrots tornejats i solera de fusta, com també els tancaments laterals dels balcons, tot seguint la construcció tradicional d'aquests elements.
5. Els ràfecs s'hauran de fer amb bigues i solera de fusta.

6. En les noves construccions, els elements de façana com brancals, ampits i llindes s'hauran de fer obligatòriament amb pedra natural, en forma horitzontal o amb plec de llibre.

200. Subministrament de serveis públics

1. Per a les noves edificacions tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable es preveu que tots els subministraments energètics siguin soterrats. En aquest sentit, les conduccions elèctriques i de telefonia hauran d'anar dins de tubs de polietilè de doble capa. En tot cas s'hauran de mantenir les separacions reglamentàries entre serveis. Si cal establir alguna nova ET, s'integrarà a les edificacions existents. Si aquesta és aïllada s'haurà de revestir amb pedra, i amb coberta de llosa o teula segons l'àrea que correspongui.
2. Per a la rehabilitació i reconstrucció, i tanmateix nova edificació en sòl urbà consolidat, caldrà preveure tots els subministraments energètics soterrats, com a mínim a l'àmbit de la façana i fins els sistemes locals més propers.
3. Els armaris de comptadors de subministraments energètics hauran d'anar encastats a les parets de façana o de tanca. En quant a l'enllumenat públic i sempre que per l'amplada del via l no permeti un altra alternativa per a la seva ubicació, podrà anar situat a les parets de les façanes o de la tanca.

201. Rètols publicitaris i altres elements informatius

1. Només es permetrà la col·locació de rètols publicitaris a les tanques o a les façanes de les edificacions que donin a vial quan aquests facin referència exclusiva a l'activitat que es desenvolupi a l'interior de la unitat tipològica, en tot cas quan l'activitat es vinculi a usos com l'hoteler, de restauració, cultural i comercial.
2. Els rètols publicitaris nous hauran d'estar adossats a les tanques i pròxims a la portalada d'accés a l'era, o a les façanes que doni a vial de l'edificació principal de la unitat tipològica i hauran de tenir unes mides i acabats del tot respectuosos amb l'entorn.
3. Queda prohibida la col·locació de rètols publicitaris tipus bandera, que sobresurtin perpendicularment del pla vertical de la tanca o edificació.

Capítol VII: Regulació específica de l'ús d'aparcament

202. Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada per a parada o terminal de vehicles automòbils.
2. S'entén per aparcament els espais situats en el subsòl, en el sòl, o en edificacions pròpies i les instal·lacions necessàries especials destinades a guardar vehicles automòbils.

203. Reserva d'espais públics per a estacionament

El planejament derivat haurà de preveure sòl per a estacionaments, en funció dels usos i l'edificabilitat, de manera que s'asseguri suficient espai per a l'estacionament de vehicles automòbils, aplicant en el seu cas els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent.

204. Condicions dels estacionaments públics

1. En les àrees públiques d'estacionament no es permetrà cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, manteniment i neteja de vehicles.
2. Amb exclusió dels accessos i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl rectangular de 2,20 metres d'ample per 4,50 metres de longitud, si es col·loquen en bateria, i de 2 metres d'ample per 5 metres de longitud si es col·loquen en filera.
3. Tot espai d'estacionament haurà d'obrir-se directament a la calçada de les vies urbanes, mitjançant una connexió que garanteixi suficient seguretat, principalment per als vianants, i sigui eficient en l'acció i sortida de vehicles. En tot cas, s'haurà de preveure l'accés de forma concordant amb les moviments de trànsit, amb una amplada mínima de 3,50 metres i 5 metres si hi ha doble sentit de circulació.
4. El pendent de les rampes no podrà ser superior al 30%.
5. Els espais d'estacionament exigits hauran d'agrupar-se en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a discontinuïtats urbanes o buits urbans, ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions. Els espais oberts per estacionaments hauran d'integrar-se al paisatge urbà. Per aquest efecte es disposaran enjardinaments, talussos, arbrats o d'altres elements que assegurin aquesta integració. La il·luminació d'aquests espais no generarà enlluernaments a zones o llocs propers que generin molèsties i minimitzaran la contaminació lumínica.
6. Els espais d'estacionament hauran de solucionar la seva connexió d'entrada i sortida a la vialitat de forma eficient i segura pels vianants i els vehicles.

205. Condicions generals sobre la previsió d'aparcament

1. En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el sostre construït del 50% o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent.

2. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.
3. Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el casc urbà, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.
4. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
5. Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article següent, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia, els mòduls de l'article esmentat i el seu valor el precisarà en cada cas l'Ajuntament.
6. En cap cas les plantes d'un edifici destinades a aparcament segons la llicència concedida en el seu moment, podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús.
7. Els patis interiors d'illa, quan no siguin edificables, no es podran destinar a aparcament en superfície, amb l'excepció dels casos en què específicament s'esmenti aquesta normativa.
8. En les promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres de nova planta, amb solars amb front de vial igual o superior als 30 metres, no s'admetrà més d'un accés rodat des del vial a l'aparcament del solar, per cada 15 metres de façana.
9. Mitjançant Plans especials urbanístics que compreguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran modular les exigències d'aparcament de manera que, mantenint els mínims exigits en el conjunt amb caràcter general, s'introdueixin determinacions complementàries en el sentit de:
 - a) Variar les exigències d'aparcament dels edificis construir en determinats solars.
 - b) Limitar la capacitat d'aparcament en ubicacions on l'accés ha de fer-se per vials de secció suficient.
10. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularan específicament mitjançant l'ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles i l'ordenança reguladora de les condicions d'ús respectivament, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

206. Previsió mínima de places d'aparcament

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix l'aparcament com a ús complementari obligatori amb la previsió d'un nombre de places mínimes en funció dels edificis destinats als usos específics següents:

1. Edificis exclusius d'habitatges:
 - a) En sòl urbà.

- En sòl urbà edificat: 1 plaça per cada 100 m² amb ús d'habitatge, amb un mínim d'una plaça per habitatge.
 - En sòl urbà objecte de planejament derivat: un mínim de 1 plaça per cada 75 m² de sostre edificable potencial amb ús d'habitatge.
 - En promocions sotmeses a Règim Jurídic d'Habitatge Protegit, hauran de preveure una plaça per cada habitatge projectat.
 - b) En sectors de sòl urbanitzable s'observarà allò que fixi el propi Pla parcial urbanístic, amb un mínim de 1 plaça per cada 75 m² de sostre edificable potencial, d'ús residencial.
2. Edificis mixtos d'habitatges amb altres usos no definits:
- a) Habitatges: es comptabilitzaran segons l'apartat 1 d'aquest article.
 - b) Altres usos: 1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
3. Edificis comercials:
- 1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
 - Per a grans establiments comercials: 2 places per cada 100 m² sostre edificat.
4. Edificis d'oficines i serveis:
- 1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
5. Hotels, residències i similars:
- a) Establiments de 4 i 5 estrelles: 1 plaça cada 3 habitacions.
 - b) Establiments de 3 estrelles: 1 plaça cada 5 habitacions.
 - c) Resta d'establiments: 1 plaça cada 6 habitacions.
6. Edificis destinats a restauració:
- 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
7. Edificis destinats a usos recreatius o espectacles:
- 1 plaça cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
8. Edificis industrials:
- 1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
9. Magatzems:
- 1 plaça cada 200 m² o fracció de superfície construïda.
10. Tallers de reparació de vehicles:
- La superfície destinada a aparcament serà com a mínim dues vegades l'ocupada pels tallers de vehicles de 4 o més rodes.
 - En els tallers de reparació de motos i similars la superfície destinada a aparcament serà com a mínim l'ocupada pels tallers.
11. Estacions de serveis:

- En els establiments de superfície construïda per a usos complementaris superior a 120 m², 1 plaça per cada 20 m² de sostre o fracció de superfície construïda.

12. Edificis per a dotacions educatives:

- a) Escoles bressol, primàries, secundàries i no reglades: no es fixa cap estàndard però es considera convenient preveure places d'aparcament sempre i quan el solar ho permeti.
- b) Escoles universitàries: 1 plaça cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

13. Edificis per a dotacions sanitari-assistencials:

- 1 plaça cada 6 llits o fracció d'aquest mòdul.

14. Instal·lacions esportives:

- 1 plaça cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.

15. Edificis per a dotacions cíviques i culturals:

- a) Teatres, auditoris, cinemes i similars: 1 plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b) Biblioteques, galeries d'art, museus, centres cívics, centres religiosos: 1 plaça per cada 100 m² de superfície construïda en establiments de més de 1600 m² de superfície construïda.

207. Causes d'exempció de les previsions

1. Exempció per causes tècniques.

- a) Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
- b) Quan l'excavació de terrenys en pendent suposi apuntalaments als 12 metres, comptats des de la solera del nivell inferior, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

2. Exempció per causes urbanístiques.

- a) La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte a les previsions de places d'aparcament que fixa l'article anterior tant si augmenta o disminueix les previsions com si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

3. Exempció per altres causes.

Excepcionalment, es podran substituir totalment o parcial les previsions d'espais per a aparcament en el propi edifici per a una major previsió d'estacionament, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, els hi ho permetés o ho exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu per part dels serveis tècnics municipals responsables de trànsit o similar.

DISPOSICIONS ADICIONALS

1. Gènere de les denominacions

Totes les denominacions que apareixen en aquestes Normes urbanístiques en gènere masculí o femení, s'han d'entendre referides indistintament al gènere masculí o femení.

2. Objectius de la incorporació de la perspectiva de gènere i família en les actuacions urbanístiques

Són objectius de la incorporació de la perspectiva de gènere i família en les actuacions urbanístiques:

- a) Crear infraestructures, espais urbans i equipaments que responguin a la millora de les necessitats de les persones segons els seus rols.
- b) Fer visible i comprensible, fomentant la conscienciació social sobre els beneficis d'aplicar la perspectiva de gènere i família en l'urbanisme i les polítiques territorials.
- c) Obtenir el suport institucional públic i ciutadà a la implementació de la perspectiva de gènere a mitjà i llarg termini en la política territorial i ordenació urbana.

3. Determinacions específiques per la inclusió de perspectiva de gènere i família

1. Són determinacions específiques per la inclusió de la perspectiva de gènere i família quant al transport i mobilitat en les actuacions urbanístiques:
 - a) Incloure la perspectiva de gènere en els plans parcials, plans de millora urbana i de mobilitat sostenible.
 - b) Tenir en compte la perspectiva de gènere en la planificació i gestió del transport, de manera que en aquestes activitats es consideren factors com: el mode de viatjar; les restriccions temporals i horàries dels desplaçaments de les dones, ancians i nens; i criteris associats a l'accessibilitat i la seguretat.
 - c) Disposar de les parades de transport públic col·lectiu en llocs accessibles, als quals es pot arribar a través de voreres rebaixades i que la seva col·locació i ubicació respongui a criteris de seguretat, tenint en compte qüestions com l'enllumenat nocturn.
 - d) Que les parades i estacionaments de transport públic es trobin situades a una distància prudencial i accessible, de no més de 500 metres d'un equipament bàsic d'atenció (centres de majors, col·legis, centres de salut, residències, escoles infantils, etc.).
 - e) Promoure un model urbà que opti per una densitat suficient que doni peu a un transport públic efectiu, reduint la dependència de la mobilitat del vehicle privat.
 - f) Vincular el transport públic als nous equipaments existents o projectats.

2. Són determinacions específiques per la inclusió de la perspectiva de gènere i família quant als equipaments i espais públics per a la vida quotidiana (inclosos els comercials):
 - a) Facilitar la barreja d'usos per assegurar la concurrència i l'afluència de persones tractant que els usos cobreixin el major espectre possible de la franja horària.
 - b) Assegurar la presència dels petits equips dedicats a la atenció sobre tot equipaments sanitaris, educatius, esportius, en tots els barris i a totes les escales.
 - c) Afavorir el desenvolupament de petits equipaments, distribuïts per tot el teixit residencial, d'ús indeterminat, que permetin una adaptació flexible a iniciatives ciutadanes locals i necessitats canviants dels residents.
 - d) Oferir un accés fàcil i segur a equipaments, serveis i llocs d'oci.
 - e) Implementar polítiques de comerç de proximitat.
 - f) Assegurar la qualitat, seguretat i manteniment dels espais lliures de joc i de sociabilitat per a les persones majors.
3. Són determinacions específiques per la inclusió de la perspectiva de gènere i família quant a la seguretat:
 - a) Abordar la identificació de punts percebuts com a perillosos o insegurs pels diferents grups socials i, en particular, per les dones i persones grans (amb atenció a les necessitats diferencials de tots dos sexes) i els nens i les nenes.
 - b) Tenir en compte l'enllumenat en les vies públiques, sobretot en aquells punts detectats com a "espais insegurs" mitjançant solucions com és el de control intel·ligent al pas de vianants, detectors de moviment i velocitat, en cas de vies urbanes menys transitades, amb una distribució estratègica, una intensitat suficient i una ubicació en llocs estratègics.
 - c) Accés limitat de llocs insegurs com els aparcaments o tenir associada una vigilància i un camp de visió ampli.
 - d) Desenvolupament i disseny d'espais segurs en l'entorn immediat a l'habitatge.
 - e) Fer coincidir les xarxes de transport rodat amb les xarxes de vianants en totes les seves escales municipals i de barri.
 - f) Crear elements que facilitin la llegibilitat i l'orientació en lloc d'espais uniformes envoltats per carreteres.
 - g) Assegurar una bona visibilitat de l'espai públic des dels edificis circumdants sense elements que obstaculitzen la mirada o puguin suposar zones propícies a crear inseguretat.
 - h) Assegurar una localització i un disseny dels edificis d'ús públic i del seu entorn immediat amb criteris de seguretat, per garantir unes condicions de seguretat d'accés que promoguin la seva utilització per tota la població en tots els nivells.

- i) Assegurar un trajecte segur, davant les agressions entre els barris residencials i estacions de transport públic.
 - j) Assegurar que totes les parades de transport públic siguin còmodes i segures.
 - k) Realitzar auditories de seguretat en els diferents espais urbans a través d'estratègies de participació ciutadana en les quals hi hagi presència de dones.
4. Són determinacions específiques per la inclusió de la perspectiva de gènere i família quant a l'habitatge:
- a) Assegurar la barreja i diversitat de tipologies, tant en zones de nova construcció, com en les operacions de rehabilitació.
 - b) Promoure espais de reunions, tallers, llars d'infants i cura de persones dependents en les promocions d'habitatges o en operacions de rehabilitació.
5. Els instruments de planejament derivat, els projectes d'urbanització i les memòries i projectes d'obres públiques locals inclouran un Estudi justificatiu de mesures adoptades per complir els Paràmetres de Gènere, d'entre els establerts a la Memòria del POUM, sense perjudici dels que siguin exigibles per virtut de la normativa aplicable.
6. L'òrgan municipal competent per resoldre autoritzacions d'ús del domini públic, podrà establir un període d'exposició pública de 20 dies per garantir la informació pública i la participació ciutadana, tota vegada que pugui presumir sol·licituds d'autorització municipal per actes regulats pel Text Refós de la Llei d'urbanisme vigent amb continguts susceptibles d'afectar la sensibilitat de les persones per raó de la seva orientació sexual o gènere i la seva capacitat d'ús i gaudi del domini públic i privat en condicions de seguretat.

4. Ordenances municipals

- 1. Seran d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM en tot allò que no s'hi oposin o el contradiguin.
- 2. L'Ajuntament podrà formular Ordenances reguladores de l'ús d'aparcament, d'intervenció en l'ús del sòl i l'edificació, i de publicitat a la via pública. Mentre no es produeixi l'aprovació d'aquestes Ordenances, són d'aplicació les determinacions establertes al respecte en aquest POUM.

5. Intervencions en edificacions preexistents

- 1. En les operacions de reforma i rehabilitació d'edificacions preexistents s'admet l'ocupació d'espais no edificables i la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics per permetre la instal·lació dels mitjans regulats a la normativa sectorial en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques exclusivament. Els espais ocupats per aquestes instal·lacions no computaran a efectes del volum edificable o ocupació de la parcel·la, no restant subjectes a observar les distàncies mínimes de l'edificació als terminals, entre edificacions o a la via pública.
- 2. A tals efectes, els projectes han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i la no alteració de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es donés aquest supòsit.
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

6. Plans d'acció municipal

L'Ajuntament podrà elaborar plans d'acció municipal per a garantir la connectivitat ecològica i paisatgística del terme municipal i de millora de la qualitat de l'aire i l'atmosfera en compliment dels objectius de les polítiques autonòmiques previstes a la Llei 34/2007 sobre la matèria.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1. Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a continuació, les construccions, les instal·lacions i els usos que per raó de l'aprovació del planejament urbanístic quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.
2. Queden en situació de fora d'ordenació i han de procedir al seu cessament tots els usos preexistents que resultin expressament prohibits per les determinacions d'aquest POUM i pel planejament derivat que s'aprovi amb posterioritat.
3. En els edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació, no es podran autoritzar obres de consolidació, ni d'augment de volum, però sí les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions així com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. En qualsevol cas, les obres que s'hi autoritzin no comportaran augment del valor d'expropiació.
4. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació, els canvis d'usos només es podran autoritzar de forma provisional, d'acord amb l'article 53 del TRLU.
5. Els usos preexistents en les edificacions fora d'ordenació, es podran mantenir sempre i quan s'adaptin als usos admesos, categories i situacions que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

2. Edificis en situació de volum o ús disconforme

1. Les edificacions existents en sòl urbà no inclòs en cap sector de planejament derivat ni polígon d'actuació urbanística, que resultin disconformes amb els paràmetres imperatius del nou planejament, sempre que l'ús urbanístic sigui conforme i mentre no els hi correspongui la situació de fora d'ordenació, podran aplicar les següents disposicions, si així ho preveu expressament la clau de zona:
 - a) Les obres de reforma, rehabilitació i canvi d'ús urbanístic en edificacions existents afectades per una nova alineació de vial no es veuran obligades a la cessió prèvia del sòl afectat, mentre no comportin increment de volum i/o de sostre.
 - b) Les obres de reforma, rehabilitació i gran rehabilitació en edificacions existents disconformes amb algun dels paràmetres imperatius del planejament seran autoritzables mentre no superin el volum i/o sostre màxim admès pel planejament.
2. A tals efectes, tindran la consideració de:
 - a) Obres de reforma: tota actuació de millora, modernització, adaptació o redistribució dels espais existents per a garantir la continuïtat de l'ús establert, que pot incloure la consolidació d'elements estructurals.
 - b) Obres de rehabilitació: tota actuació global als edificis que, a més de les actuacions anteriors, comporti el canvi d'ús urbanístic total o parcial, la variació del nombre d'habitatges o unitats funcionals independents o la consolidació total o parcial del sistema estructural.

- c) Obres de gran rehabilitació: tota actuació global als edificis que, a més de les actuacions anteriors, comporti increment de volum i/o sostre edificable o comportin un cost superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de les mateixes característiques, sostre i/o volum o la substitució de l'edifici existent que mantingui la façana i/o el sistema estructural en la seva totalitat o en part.
3. La comparació de costos indicada per les obres de gran rehabilitació tindrà en compte els costos d'actuacions pretèrites degudament autoritzades per un interval de temps igual a la vida útil que cal atribuir a l'edifici un cop executades les obres preteses, calculada en els termes i condicions establerts per la normativa de valoracions urbanístiques aplicable.
4. Aquestes disposicions no seran d'aplicació a les construccions auxiliars, elements de les instal·lacions, cossos sortints, tanques i modificacions de terrenys disconformes amb les determinacions del planejament, que hauran d'adaptar-se als paràmetres d'ordenació establerts a la clau de zona corresponent.

3. Edificacions en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions i els usos contraris al planejament i al Text Refós de la Llei d'urbanisme, en sòl no urbanitzable, es consideraran en règim de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui, en aplicació d'allò establert al RLU, a les disposicions transitòries sisena (pels habitatges preexistents) i setena (per altres construccions preexistents), amb el règim següent:
 - a) Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si el planejament urbanístic no ho impedeix, i se subjecten al règim següent:
 - Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU.
 - Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableix l'article 108.4 del TRLU.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat corresponent per reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en l'article 50 del TRLU, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.
3. Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos pel TRLU, resten subjectes al règim de fora d'ordenació si es van implantar il·legalment. Si es van implantar amb títol administratiu habilitant, resten subjectes al règim de volum disconforme:
4. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions del TRLU, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús

concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula l'article 50 .

5. De conformitat amb allò establert a l'article 47 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig), per poder atorgar llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable, relatives a la implantació o la represa d'activitats rústiques, de l'ús de l'habitatge familiar i allotjaments de treballadors temporers que estiguin directament i justificadament associats a l'activitat rústica de que es tracti, o construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural, serà exigible l'aprovació d'un projecte d'actuació específica.

4. Parcel·la mínima

1. Aquelles parcel·les preexistents, que constin inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM i que no acompleixin les determinacions sobre superfície mínima o façana mínima, tenen la condició d'edificables en les condicions establertes a cada zona, sempre i quan la regulació zonal no ho prohibeixi expressament.
2. Aquelles parcel·les amb densitat d'habitatges superior a l'establert a la zona corresponent, on els habitatges constin inscrits al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, tenen la condició d'habitatges legalment implantats.

DISPOSICIÓ FINAL

L'aprovació definitiva del POUM suposa la derogació del PIC vigent en l'àmbit d'Alp i de les seves modificacions, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivats en tot allò que s'oposin a allò que estableix aquest POUM.

ANNEXOS NORMATIUS

Fitxes de polígons d'actuació urbanística (PAU) i sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD):

1. Polígons d'actuació urbanística (PAU)
 - PAU Camp de Dominguet Nord
 - PAU Camp Dominguet SUD
 - PAU Illa d'Alp
 - PAU Barri de l'Estació
 - PAU El Sitjar
 - PAU Turó de la Perdiu
 - PAU Turó Rodó
 - PAU Jardins Pista Llarga
 - PAU Carrer Pista Llarga
 - PAU Supermolina
 - PAU Masella 1
 - PAU Masella 2
2. Sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD)
 - SUD Ribera d'Alp
 - SUD Pla dels Monjos
3. Plans especial urbanístics (PEU)
 - PEU Vila Ceretana